



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 817 286  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: 19.03.2026

### 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, 21.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 985817286

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 581 240	2 401 401
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 581 240</b>	<b>2 401 401</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 626	115 992
Annen driftskostnad		1 573 308	1 381 839
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 675 934</b>	<b>1 497 832</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>905 305</b>	<b>903 569</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 077	59 779
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 077</b>	<b>59 779</b>
Annen finanskostnad		226 015	257 444
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>226 015</b>	<b>257 444</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-168 938</b>	<b>-197 665</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>736 367</b>	<b>705 904</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>736 367</b>	<b>705 904</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>736 367</b>	<b>705 904</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		736 367	705 904
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>736 367</b>	<b>705 904</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		66 206 645	66 206 645
Sum varige driftsmidler		66 206 645	66 206 645
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		10 869	48 212
Sum finansielle anleggsmidler		10 869	48 212
Sum anleggsmidler		66 217 514	66 254 857
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 176	
Andre fordringer		19 360	18 359
Sum fordringer		23 536	18 359
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 929 349	1 893 370
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 929 349	1 893 370
Sum omløpsmidler		1 952 885	1 911 729
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 170 399</b>	<b>68 166 586</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 867 467	9 131 100
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 867 467</b>	<b>9 131 100</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 870 667</b>	<b>9 134 300</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		4 438 813	5 136 402
Øvrig langsiktig gjeld		53 375 422	53 413 554
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>57 814 235</b>	<b>58 549 956</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>57 814 235</b>	<b>58 549 956</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		460 916	463 045
Leverandørgjeld		19 412	11 083
Skyldige offentlige avgifter		3 925	6 744
Annen kortsiktig gjeld		1 244	1 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>485 497</b>	<b>482 331</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 299 732</b>	<b>59 032 286</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 170 399</b>	<b>68 166 586</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349565

**Virksomheten**

Organisasjonsnummer: 985 817 286  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**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: 19.03.2026

**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: 985 817 286  
VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 581 240	2 401 401
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 581 240</b>	<b>2 401 401</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 626	115 992
Annen driftskostnad		1 573 308	1 381 839
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 675 934</b>	<b>1 497 832</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>905 305</b>	<b>903 569</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		57 077	59 779
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 077</b>	<b>59 779</b>
Annen finanskostnad		226 015	257 444
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>226 015</b>	<b>257 444</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-168 938</b>	<b>-197 665</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>736 367</b>	<b>705 904</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>736 367</b>	<b>705 904</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>736 367</b>	<b>705 904</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		736 367	705 904
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>736 367</b>	<b>705 904</b>



Organisasjonsnr: 985 817 286  
VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</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			
Sum varige driftsmidler		66 206 645	66 206 645
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		10 869	48 212
Sum anleggsmidler		66 217 514	66 254 857
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		4 176	19 360
Sum fordringer		19 360	18 359
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		23 536	18 359
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 929 349	1 893 370
Sum omløpsmidler		1 929 349	1 893 370
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 170 399</b>	<b>68 166 586</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	9 867 467	9 131 100
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 867 467</b>	<b>9 131 100</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 870 667</b>	<b>9 134 300</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 438 813	5 136 402
Øvrig langsiktig gjeld	53 375 422	53 413 554
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>57 814 235</b>	<b>58 549 956</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>57 814 235</b>	<b>58 549 956</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	460 916	463 045
Leverandørgjeld	19 412	11 083
Skyldige offentlige avgifter	3 925	6 744
Annen kortsiktig gjeld	1 244	1 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>485 497</b>	<b>482 331</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>58 299 732</b>	<b>59 032 286</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>68 170 399</b>	<b>68 166 586</b>



Organisasjonsnr: 985 817 286  
VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 3208

VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

19. mars 2026 kl. 17:30, Høyblokka, Kjernåsveien.

### 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 møtet. 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 VESTFJORDEN TERRASSE 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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår forretningsfører fra OBOS v/Fred-Arne Østrem som møteleder.

### Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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

Velges i årsmøtet



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.

#### **Vedlegg**

1. 3208 kommentarer.pdf
2. 3208 Årsregnskap 2025.pdf
3. 3208 VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjell Arne Krøger-Andersen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Evelyn Møller
- Tanja Urberg
- Tove Krøger Nielsen

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ellen Grace Gilbert
- Katherine Gilberg
- May Kyllingstad Josefsen

### Vedlegg

1. 3208 VESTFJORDEN TERRASSE valgbrev 2026.pdf

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:

- Lars magnus Fevang

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Eivind Giske Johnson



## Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025/2026

Styret har siden forrige årsmøte hatt 9 styremøter med til sammen ca 65 saker på agendaen. I tillegg har det vært flere uformelle møter og telefonsamtaler.

Et utvalg av saker som har vært til behandling:

Det er avholdt møte med naboene vi deler avfallsbod og innkjørsel med.

Ibpm oppussing av leilighet oppsto det en vannlekkasje som igjen førte til to forsikringssaker.

Branntilsyn avdekket et avvik ift regelverket på 4-mannsbolig; dette er utbedret.

Det er skiftet lysarmatur med Led-lys i gjesteparkering, garasjer og gangareal i blokka.

Ringeanlegget i blokka er skiftet da flere av ringeklokkene sluttet å virke.

Høytrykkspyler i vaskehall er skiftet.

Fire defekte strømmålere i blokka er skiftet. Det er også inngått avtale om Norgespris på strøm.

Det er utarbeidet regler for oppbevaring av gass og brennbare væsker. Kortversjon: Gassbeholder inntil 11 kg kan oppbevares i terrassebod.

Det er avdekket spor etter fuktinnslag fra terrasse i 3 leiligheter. Disse leilighetene har skyvedører til terrasse. Dørene er også meget trekkfulle. Det er gjort forsøk på å utbedre trekk ved bl.a. å montere nye pakninger på en av dørene. Dessverre uten ønsket resultat. Tømrermester Henning Berntsen AS er engasjert ift å løse disse utfordringene.

Råteskadene som har oppstått på kledningen i 4-mannsboligene er foreløpig ikke utbedret. Styret måtte skifte firma mtp disse utbedringene, noe som har forsinket prosessen. Tømrermester Henning Berntsen AS er også engasjert for å utbedre dette, og planen er at det skal gjøres denne våren/sommeren. Ovennevnte arbeider vil få en betydelig kostnad for borettslaget.

Vi har i løpet av året hatt to utskiftninger av varmtvannsberedere. Borettslaget har nå passert 20 år, så det vil nok kunne bli behov for flere utskiftninger framover. I den forbindelse viser vi til vedtektene der det går fram at andelseier har vedlikeholdsplikt, mens borettslaget har ansvar for utskifting. Andelseier må kontakte styret før evt. utskifting.

Vi har hatt en falsk brannalarm, utløst i en av garasjene i 4-mannsboligene en natt. Dette førte til full utrykning. Enheten som utløste alarmen er skiftet. Dette ga oss en grei erfaring som er oppsummert på Vibbo.

Løpende kostnader, inkludert de utskiftninger som er gjennomført, er dekket av løpende innbetaling av felleskostnader. Sparekontoen er således heller ikke i denne perioden belastet etter forrige årsmøte. Men som antydnet ovenfor står vi foran en del utbedringer som kan bli kostnadskrevende.

Eivind Johnson og Lars Magnus Fevang har deltatt på høstseminar i regi av OBOS. Lars Magnus Fevang har også deltatt på generalforsamling i OBOS via Teams.

STYRET



## **ÅRSREGNSKAPET 3208 Vestfjorden terrasse borettslag**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12. var kr 1 467 388.

### **Budsjett 2026**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 985817286, KLIENTNR. 3208

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 429 399</b>	<b>1 387 614</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		736 367	705 904
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-697 589	-662 608
Innsk. øremerk. bankkto		-789	-1 512
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>37 989</b>	<b>41 784</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 467 388</b>	<b>1 429 399</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 952 885	1 911 729
Kortsiktig gjeld		-485 497	-482 331
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 467 388</b>	<b>1 429 399</b>



## VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG ORG.NR. 985817286, KLIENTNR. 3208

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 525 487	2 392 956	2 526 000	2 634 892
Andre inntekter	3	55 753	8 445	4 000	4 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 581 240</b>	<b>2 401 401</b>	<b>2 530 000</b>	<b>2 638 892</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 626	-25 992	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-80 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 196	-6 182	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-145 700	-140 095	-146 000	-152 570
Konsulenthonorar		-19 013	-6 674	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-514 398	-346 024	-355 000	-520 000
Forsikringer		-156 602	-140 981	-162 000	-180 240
Kommunale avgifter		-386 022	-414 938	-529 000	-450 000
Energi/fyring	8	-44 319	-45 558	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-218 328	-204 993	-215 000	-221 450
Andre driftskostnader	9	-80 731	-76 394	-103 000	-93 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 675 934</b>	<b>-1 497 832</b>	<b>-1 676 000</b>	<b>-1 783 470</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>905 305</b>	<b>903 569</b>	<b>854 000</b>	<b>855 422</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	57 077	59 779	40 000	40 000
Finanskostnader	11	-226 015	-257 444	-250 000	-210 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-168 938</b>	<b>-197 665</b>	<b>-210 000</b>	<b>-170 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>736 367</b>	<b>705 904</b>	<b>644 000</b>	<b>685 422</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		736 367	705 904		



## VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG

ORG.NR. 985817286, KLIENTNR. 3208

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	59 587 615	59 587 615
Tomt		6 619 030	6 619 030
Øremerkede bankinnskudd		10 869	48 212
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>66 217 514</b>	<b>66 254 857</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 176	0
Forskuddsbetalte kostnader		19 360	16 960
Andre kortsiktige fordringer		0	1 399
Driftskonto OBOS-banken		740 614	757 346
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 523	5 100
Sparekonto OBOS-banken		1 186 213	79
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 130 846
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 952 885</b>	<b>1 911 729</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>68 170 399</b>	<b>68 166 586</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		9 867 467	9 131 100
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 870 667</b>	<b>9 134 300</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	4 438 813	5 136 402
Borettsinnskudd	14	53 368 000	53 368 000
Annen langsiktig gjeld	15	7 422	45 554
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>57 814 235</b>	<b>58 549 956</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		19 412	11 083
Skyldige offentlige avgifter	16	3 925	6 744
Påløpte renter		107 455	129 285
Påløpte avdrag		353 461	333 760
Annen kortsiktig gjeld	17	1 244	1 459
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>485 497</b>	<b>482 331</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>68 170 399</b>	<b>68 166 586</b>
Pantstillelse	18	70 077 600	70 077 600
Garantiansvar		0	0

Færder, 25. 2. 2026, styret i Vestfjorden Terrasse Borettslag  
Lars Magnus Fevang /s/ Kjell Arne Krøger-Andersen /s/ Eivind Gisle Johnson /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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 550 592
Finanskostnad	923 295
Renhold fellesarealer	51 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 525 487</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Frysebokser	1 800
Miljøtilskudd fra Obos	48 212
Refusjon/viderefakturering, Amundrødveien 55 og 59	5 741
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>55 753</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 700
Påløpte feriepenger	-1 244
Arbeidsgiveravgift	-12 682
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 626</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



### NOTE 5

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-80 000</b>

### NOTE 6

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 196
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-8 196</b>

### NOTE 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-120 593
Drift/vedlikehold VVS	-55 045
Drift/vedlikehold elektro	-154 823
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-117 218
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 421
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 580
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 717
Egenandel forsikring	-14 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-514 398</b>

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

### NOTE 8

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-44 319
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-44 319</b>

### NOTE 9

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-5 999
Renhold ved firmaer	-46 763
Snørydding	-10 539
Andre driftskostnader	-1 031
Trykksaker	-2 479
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 790
Andre kontorkostnader	-287
Kontingenter	-6 400
Bank- og kortgebyr	-2 443
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-80 731</b>

### NOTE 10

#### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 000
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 248
Renter bank	13 829
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>57 077</b>

### NOTE 11

#### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-226 015
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-226 015</b>



### NOTE 12

#### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	59 587 615
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>59 587 615</b>

### NOTE 13

#### PANT- OG GJELDSBREV LÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,08 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-13 900 000
Nedbetalt tidligere	8 763 598
Nedbetalt i år	697 589

-4 438 813

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-4 438 813</b>
-------------------------------------	-------------------

### NOTE 14

#### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-53 368 000
-----------------	-------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-53 368 000</b>
----------------------------	--------------------

### NOTE: 15

#### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-7 422
-------------------------	--------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 422</b>
-----------------------------------	---------------

### NOTE 16

#### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 523
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 402
----------------------------	--------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 925</b>
---	---------------

### NOTE 17

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-1 244
---------------------	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 244</b>
-----------------------------------	---------------

### NOTE 18

#### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	53 368 000
-----------------	------------

Pantelån	4 438 813
----------	-----------

<b>TOTALT</b>	<b>57 806 813</b>
---------------	-------------------

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

Bygninger	59 587 615
-----------	------------

Tomt	6 619 030
------	-----------

<b>TOTALT</b>	<b>66 206 645</b>
---------------	-------------------

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-26 16:43:06 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

15 av 20

3208 VESTL. JORDEN TERRASSE BOREITSLAG.pdf



## Til valgkomiteen i Vestfjorden Terrasse Borettslag

### Valgkomiteens oppgaver

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets ordinære årsmøte.

Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinært årsmøte digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

### Valgkomiteens medlemmer

Ellen Grace Gilbert, May Kyllingstad Josefsen, Katherine Gilbert

### Styrets sammensetning:

Her fremkommer det hvilke kandidater som er på valg i år. Normalt velges styreleder og styremedlemmer for 2 år av gangen, og varamedlemmer for ett år.

<b>Styreleder</b>	Lars Magnus Fevang	<b>På valg i 2027</b>
<b>Styremedlem</b>	Kjell Arne Krøger-Andersen	<b>På valg i 2026</b>
<b>Styremedlem</b>	Eivind Gisle Johnson	<b>På valg i 2027</b>
<b>Varamedlem</b>	Tanja Urberg	<b>På valg i 2026</b>
<b>Varamedlem</b>	Jeanette Nilsen	<b>På valg i 2026</b>
<b>Varamedlem</b>	Tove Krøger Nielsen	<b>På valg i 2026</b>

### Om OBOS sin generalforsamling

For å kunne velges som delegert til OBOS' generalforsamling er det en forutsetning at borettslagets representant er andelseier i borettslaget. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men kun en av dem kan velges. Eierfellesskapet må



være registrert i OBOS.

Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevning og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling

### **Nåværende delegerte**

Delegert Lars Magnus Fevang

Varadelegert Eivind Gisle Johnson

### **Valgkomiteens innstilling**

Vestfjorden Terrasse Borettslag defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til årsmøtet. Frist for innsendelse avklares med styret.

Vi oppfordrer valgkomiteen å skrive navn og adresse på kandidatene korrekt.

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post: [fred.arne.ostrem@obos.no](mailto:fred.arne.ostrem@obos.no)

### **Med hilsen**

for Vestfjorden Terrasse Borettslag

Org.nr. 985817286

Fred-Arne Østrem

rådgiver eiendomsforvaltning

epost [fred.arne.ostrem@obos.no](mailto:fred.arne.ostrem@obos.no)



**3208 VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

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

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

Navn: Eivind Gisle Johnson

**Som styremedlem foreslås:**

Navn: Kjell Arne Krøger - Andersen Adresse:.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Tone Krøger Wiisen Adresse: Amundrudveien 57B
2. Navn: Tanja Urberg Adresse: Amundrudveien 57D
3. Navn: Evelyn Møller Adresse: Amundrudveien 57B

**D. Som valgkomité foreslås:**

- Navn: Ellen Grace Gilbert Adresse: Amundrudveien 51B
- Navn: Katherine Gilbert Adresse: Amundrudveien 49L
- Navn: May Kyllingstad Joseben Adresse: Amundrudveien 49H

**E. Delegat m/vara til OBOS sin generalforsamling**

- Navn: Lars Magnus Fevang Adresse: Amundrudveien 51G
- Navn: Eivind Gisle Johnson Adresse: Amundrudveien 49G

Dato: 26.02.26

I valgkomiteen for **VESTFJORDEN TERRASSE BORETTSLAG**



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.03.26

Selskapsnummer: 3208 Selskapsnavn: VESTFJORDEN TERRASSE 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: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim