



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 325 038
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TERTNESFLATEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 247 404	3 180 766
Sum inntekter		3 247 404	3 180 766
Kostnader			
Lønnskostnad		130 614	91 280
Annen driftskostnad		778 981	646 042
Sum kostnader		909 595	737 322
Driftsresultat		2 337 809	2 443 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 013	12 502
Sum finansinntekter		11 013	12 502
Annen finanskostnad		652 486	680 876
Sum finanskostnader		652 486	680 876
Netto finans		-641 473	-668 374
Ordinært resultat før skattekostnad		1 696 336	1 775 069
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 696 336	1 775 069
Årsresultat		1 696 336	1 775 069
Totalresultat		1 696 336	1 775 069
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 696 336	1 775 069
Sum overføringer og disponeringer		1 696 336	1 775 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		56 079 000	56 079 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		56 079 001	56 079 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		56 079 001	56 079 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		61 771	78 453
Sum fordringer		61 771	78 453
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		900 592	900 073
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		900 592	900 073
Sum omløpsmidler		962 362	978 526
SUM EIENDELER		57 041 363	57 057 527

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 433 785	9 737 449
Sum opptjent egenkapital		11 433 785	9 737 449
Sum egenkapital		11 568 785	9 872 449
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 328 681	38 073 389
Øvrig langsiktig gjeld		8 520 000	8 520 000
Sum annen langsiktig gjeld		44 848 681	46 593 389
Sum langsiktig gjeld		44 848 681	46 593 389
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		578 361	578 386
Leverandørgjeld		760	13 290
Skyldige offentlige avgifter		603	
Annen kortsiktig gjeld		44 173	13
Sum kortsiktig gjeld		623 897	591 689
Sum gjeld		45 472 578	47 185 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 041 363	57 057 527



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 536637

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 325 038
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TERTNESFLATEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 992 325 038
TERTNESFLATEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 247 404	3 180 766
Sum inntekter		3 247 404	3 180 766
Kostnader			
Lønnskostnad		130 614	91 280
Annen driftskostnad		778 981	646 042
Sum kostnader		909 595	737 322
Driftsresultat		2 337 809	2 443 443
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 013	12 502
Sum finansinntekter		11 013	12 502
Annen finanskostnad		652 486	680 876
Sum finanskostnader		652 486	680 876
Netto finans		-641 473	-668 374
Ordinært resultat før skattekostnad		1 696 336	1 775 069
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 696 336	1 775 069
Årsresultat		1 696 336	1 775 069
Totalresultat		1 696 336	1 775 069
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 696 336	1 775 069
Sum overføringer og disponeringer		1 696 336	1 775 069



Organisasjonsnr: 992 325 038
TERTNESFLATEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		56 079 000	56 079 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		56 079 001	56 079 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		56 079 001	56 079 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		61 771	78 453
Sum fordringer		61 771	78 453
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		900 592	900 073
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		900 592	900 073
Sum omløpsmidler		962 362	978 526
SUM EIENDELER		57 041 363	57 057 527
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	11 433 785	9 737 449
Sum opptjent egenkapital	11 433 785	9 737 449
Sum egenkapital	11 568 785	9 872 449
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	36 328 681	38 073 389
Øvrig langsiktig gjeld	8 520 000	8 520 000
Sum annen langsiktig gjeld	44 848 681	46 593 389
Sum langsiktig gjeld	44 848 681	46 593 389
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	578 361	578 386
Leverandørgjeld	760	13 290
Skyldige offentlige avgifter	603	
Annen kortsiktig gjeld	44 173	13
Sum kortsiktig gjeld	623 897	591 689
Sum gjeld	45 472 578	47 185 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	57 041 363	57 057 527



Organisasjonsnr: 992 325 038
TERTNESFLATEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Tertnesfilaten Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 17. juni - 22. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Tertnesflaten Borettslag. Avstemningen åpner 17. juni kl. 09:00 og lukker 22. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6224>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Refinansiering av fellesgjeld
6. Vedtektsendring §3-2 Bruksoverlating
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Tertnesflaten Borettslag

Mads Ryum Erstad

Gerda Heggernes

Sindre Ryland



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Øyvind Lehmann og Randi Faye er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mads Ryum Erstad	Tertnesflaten 18 E
Styremedlem	Gerda Heggernes	Tertnesflaten 18K
Styremedlem	Sindre Ryland	Tertnesflaten 18 B
Varamedlem	Randi Faye	Tertnesflaten 18K
Varamedlem	Hilde Merethe Matre	Tertnesflaten 18 K

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Tertnesflaten Borettslag

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.

Tertnesflaten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992325038, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Tertnesflaten 18 A-K

Gårds- og bruksnummer :

186 1306

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Tertnesflaten Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret har i 2020 og 2021 i jobbet med følgende.

-Ny avtale på tv og internett med BergenFiber og Altibox.

-Planlagt og gjennomført vedlikehold som:

-Utestående reparasjoner på heis fra 2018.



- Reparert vannlekkasje i heisbygg.
- Beskjæring av trær på nabotomt for bedre solforhold.
- Reparert og malt mur ved innkjøring til garasje.
- Montert manglende blikk på tak.
- Ingått avtale med Norsk Brannvern.
- Utført reparasjoner i andelsleiligheter.
- Dugnad.

Ellers har styret jobbet med forfallende styrearbeid og planlegging og gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling og årsmøte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 247 404, mot budsjettet kr 3 227 000. Differansen skyldes innbetalinger knyttet til el-bil lading vist under «andre inntekter».

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 909 595. Dette er kr 122 195 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak abonnement for ladestasjonene for 2018-2020, lønn utbetalt til andelseiere som har utført arbeid for borettslaget, utbedring av heis og lekkasje i heis.

Resultat

Årets resultat på kr 1 696 336 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) på kr 1 744 708 er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) ble redusert med kr 48 372 i løpet av 2020. Per 31.12.2020 var de disponible midlene kr 338 465 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 102 000. Det er ikke budsjettert med større vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med bakgrunn i byrådets forslag for 2021 og innebærer en 5% økning i renovasjonsavgift, 10% økning i feieavgift, og 4% reduksjon i avløpsavgift. Vannavgift og eiendomsskatten holdes uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Det er ikke budsjettert med strøm til ladestasjonene, da dette dekkes av andelseier. I regnskapet for 2020 vises strømkostnaden under «ladepunkt», mens innbetalingene vises under «andre inntekter». Differansen skyldes i hovedsak abonnementsgebyr for ladestasjonene for 2018-2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4 087. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Tertnesflaten Borettslag.

Lån

Tertnesflaten Borettslag har lån i Husbanken og et tilleggs lån i OBOS Banken. Lånet i Husbanken har en fast rente på 1,72% frem til 01.01.2022 og en restløpetid på 18 år. Lånet i OBOS Banken har flytende rente og en restløpetid på 2 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,3% i 2021 i tråd med KPI justering.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.



For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Tertnesflaten Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Tertnesflaten Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 1 696 336,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvirket.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, den 27. mai 2021
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



TERTNESFLATEN BORETTSLAG ORG.NR. 992 325 038, KUNDENR. 6224

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		386 837	323 843	386 837	338 465
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 696 336	1 775 069	1 804 600	1 762 550
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 744 708	-1 712 076	-1 719 000	-1 768 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-48 372	62 993	85 600	-5 450
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		338 465	386 837	472 437	333 015
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		962 362	978 526		
Kortsiktig gjeld		-623 897	-591 689		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		338 465	386 837		



TERTNESFLATEN BORETTSLAG ORG.NR. 992 325 038, KUNDENR. 6224

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 226 722	3 176 110	3 227 000	3 227 000
Andre inntekter	3	20 682	4 656	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 247 404	3 180 766	3 227 000	3 227 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 614	-11 280	-11 300	-54 300
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-5 860	-5 686	-5 900	-6 000
Forretningsførerhonorar		-58 435	-56 785	-58 500	-60 000
Konsulenthonorar	7	-842	-270	-1 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-138 308	-64 808	-103 500	-102 000
Forsikringer		-66 923	-58 707	-62 500	-71 000
Kommunale avgifter	9	-282 652	-284 964	-294 000	-287 144
Ladepunkt		-54 163	-12 488	0	0
Energi/fyring		-20 180	-22 417	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 198	-126 820	-127 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-22 420	-13 097	-13 700	-17 006
SUM DRIFTSKOSTNADER		-909 595	-737 322	-787 400	-839 450
DRIFTSRESULTAT		2 337 809	2 443 443	2 439 600	2 387 550
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 013	12 502	11 000	1 000
Finanskostnader	12	-652 486	-680 876	-646 000	-626 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-641 473	-668 374	-635 000	-625 000
ÅRSRESULTAT		1 696 336	1 775 069	1 804 600	1 762 550
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 696 336	1 775 069		



TERTNESFLATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 992 325 038, KUNDENR. 6224

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	50 909 000	50 909 000
Tomt		5 170 000	5 170 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		56 079 001	56 079 001
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 644	31 020
Forskuddsbetalte kostnader		50 127	47 433
Driftskonto OBOS-banken		892 151	891 673
Sparekonto OBOS-banken		8 440	8 400
SUM OMLØPSMIDLER		962 362	978 526
SUM EIENDELER		57 041 363	57 057 527
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5000		135 000	135 000
Opptjent egenkapital		11 433 785	9 737 449
SUM EGENKAPITAL		11 568 785	9 872 449
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	36 328 681	38 073 389
Borettsinnskudd	16	8 520 000	8 520 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		44 848 681	46 593 389
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		233	0
Leverandørgjeld		760	13 290
Skyldige offentlige avgifter	17	603	0
Påløpte renter		158 919	166 626
Påløpte avdrag		419 442	411 760
Annen kortsiktig gjeld	18	43 940	13
SUM KORTSIKTIG GJELD		623 897	591 689



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 041 363	57 057 527
Pantstillelse	19	56 045 000	56 045 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 30.03.2021
Styret i Tertnesflaten Borettslag

Mads Ryum Erstad/s/

Gerda Heggernes/s/

Sindre Ryland/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	786 192
Andel Finans	2 313 564
Avregning finanslån	-42
Kabel-Tv	127 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 226 722

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	102
Lading	20 580
SUM ANDRE INNTEKTER	20 682

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-33 000
Påløpte feriepenger	-4 277
Arbeidsgiveravgift	-16 536
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-50 614

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 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 860.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-842
SUM KONSULENTHONORAR	-842

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 938
Drift/vedlikehold VVS	-6 953
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 151
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 001
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 655
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 910
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-12 700
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-138 308

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

NOTE: 9



KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-73 146
Vann- og avløpsavgift	-134 481
Renovasjonsavgift	-75 024
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-282 652

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 250
Verktøy og redskaper	-3 827
Driftsmateriell	-745
Snørydding	-249
Kontor- og datarekvisita	-2 032
Trykksaker	-889
Andre kontorkostnader	-1 029
Porto	-553
Bank- og kortgebyr	-2 847
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-22 420

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	306
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 837
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 830
SUM FINANSINTEKTER	11 013

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-643 083
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 154
Renter på leverandørgjeld	-3 249
SUM FINANSKOSTNADER	-652 486

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2008	50 500 000
Ladeanlegg i garasjen, 2018	409 000
SUM BYGNINGER	50 909 000

Tomten ble kjøpt i 2008

Gnr.186/bnr.1306

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

NOTE: 14

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Adgangskontroll garasje		
Tilgang 2010	68 131	
Avskrevet tidligere	-68 130	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVING		0

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.01.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,73 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2008	-47 150 000	
Nedbetalt tidligere	9 338 003	
Nedbetalt i år	1 670 439	
		-36 141 558

OBOS-banken as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018	-375 000	
Nedbetalt tidligere	113 608	
Nedbetalt i år	74 269	
		-187 123

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-36 328 681
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-8 520 000	
------------------	------------	--

SUM BORETTSINNSKUDD		-8 520 000
----------------------------	--	-------------------

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift		-603
----------------------------	--	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-603
---	--	-------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 277	
DEFA	-31 387	
Finanslån	-55	
Gebyrer	-210	
Påløpte kostnader	-4 815	
Renter	-3 196	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-43 940



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 520 000
Pantelån	36 328 681
Påløpte avdrag	419 442
TOTALT	45 268 123

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	50 909 000
Tomt	5 170 000
TOTALT	56 079 000

Annen informasjon om borettslaget**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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79608238. 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. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Installert ladeanlegg i garasjen
2017 - 2017	Malt fasade og garasjeanlegg



Sak 5

Refinansiering av fellesgjeld

Forslag fremmet av: Tor Jørgen Skjærdal

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag om refinansiering av fellesgjeld er forelagt styret.

Forslaget er å strekke nedbetalingstiden på vårt lån hos Husbanken fra 18 år til 35 år hvorav de 5 første årene er avdragsfrie. Formålet er å senke månedlige utgifter/felleskostnader og med dette øke verdi av bolig og gjøre det lettere å selge leilighetene. Ifølge megler er boligene våre priset 2-300.000kr lavere grunnet høye fellesutgifter.

Styret har innhentet lånetilbud fra OBOS-banken. Se vedlegg.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å ikke refinansiere fellesgjeld.

Forslaget vil føre til betydelig økte rentekostnader og en betydelig høyere totalkostnad på vår fellesgjeld. Årsaken til at det er 18 år igjen av nedbetalingstid er at det er forventet at vi da må gjøre større eller mindre rehabilitering, for eksempel at vinduer eller tak må byttes. Vi må da ha mulighet til å ta nytt lån slik at vi kan få utført disse utbedringene uten at vi betaler betydelig mer enn det vi gjør i dag. Om dette forslaget blir vedtatt vil det føre til høyere fellesutgifter enn vi har i dag når vi må ta nytt lån for rehabilitering.

Går vi ut av vår avtale med Husbanken nå er det lite sannsynlig at vi kan inngå avtale med de igjen i senere tid da dette forslaget tyder på dårlig økonomisk styring. Husbanken sin rente ligger alltid lavere enn tradisjonelle banker, normalt 0.5-0.25%. Når lånet vårt er så stort utgjør rentene veldig mye.

Estimert totalkostnad i tilbud fra OBOS-banken er stipulert til kr 59 625 614, hvorav renter utgjør kr 24 129 690. Lånetilbudet gjelder restgjeld per 01.07.21 på kr 35 292 294 og at vi må betale for underkurs på fastrenteavtalen vår. Totalt kr 35 474 294.

Estimert totalkostnad for dagens løsning i Husbanken er stipulert til: kr 41 643 932, hvorav renter utgjør kr 5 926 039.

Det vil si at å refinansiere med dette tilbudet koster borettslaget kr 17 981 682 ekstra i rentekostnader. Det tilsvarer kr 650 000 eller kr 693 000 i ekstra rentekostnader per leilighet, avhengig av leilighetens størrelse. Kostnadsøkningen er dermed betydelig høyere enn forventet verdiøkning forespeilet av forslagsstiller.

Forslag til vedtak

Vi vedtar å kjøpe oss ut av fastrenteavtalen i Husbanken og inngå ny låneavtale med OBOS-banken med 35 års nedbetalingstid og avdragsfrihet de 5 første årene.

Vedlegg

1. Nedbetalingsplan Husbanken.pdf
2. Nedbetalingsplan OBOS-Banken.pdf





Betalingsplan

Saksnummer: 13553790
Låntaker: Tertnesflaten Borettslag

Betalingsinformasjon – vilkår

Restlån: 35 717 299,00
Termingebyr: 40,00
Terminlengde: 3 måneder

Nedbetalingsdato: 01.04.2039
Avdragstype: Annuitet
Rentetype: Fast rente 5 år
Nominell rente: 1,729 %
Effektiv rente: 1,741 %
Fastrenteavtalen utløper: 01.01.2022

Totalkostnader vist i planen: 41 643 392,48
Herav renter og gebyr: 5 926 093,48

Oversikt over framtidige terminer

01.07.2021	154 005,03	424 375,00	578 380,03	35 292 924,00
01.10.2021	153 847,52	424 533,00	578 380,52	34 868 391,00
01.01.2022	151 997,38	426 383,00	578 380,38	34 442 008,00
01.04.2022	146 876,16	431 505,00	578 381,16	34 010 503,00
01.07.2022	146 647,61	431 733,00	578 380,61	33 578 770,00
01.10.2022	146 377,19	432 003,00	578 380,19	33 146 767,00
2023	561 937,95	1 751 584,00	2 313 521,95	31 395 183,00
2024	531 848,61	1 781 673,00	2 313 521,61	29 613 510,00
2025	500 093,50	1 813 428,00	2 313 521,50	27 800 082,00
2026	468 892,64	1 844 629,00	2 313 521,64	25 955 453,00
2027	436 791,64	1 876 730,00	2 313 521,64	24 078 723,00
2028	404 436,17	1 909 086,00	2 313 522,17	22 169 637,00
2029	370 641,85	1 942 880,00	2 313 521,85	20 226 757,00
2030	337 098,40	1 976 423,00	2 313 521,40	18 250 334,00
2031	302 703,90	2 010 818,00	2 313 521,90	16 239 516,00
2032	267 920,37	2 045 602,00	2 313 522,37	14 193 914,00
2033	231 941,15	2 081 580,00	2 313 521,15	12 112 334,00
2034	195 887,78	2 117 634,00	2 313 521,78	9 994 700,00
2035	159 035,84	2 154 486,00	2 313 521,84	7 840 214,00
2036	121 650,84	2 191 871,00	2 313 521,84	5 648 343,00
2037	83 330,56	2 230 192,00	2 313 522,56	3 418 151,00
2038	44 587,95	2 268 933,00	2 313 520,95	1 149 218,00
2039	7 543,44	1 149 218,00	1 156 761,44	0,00



NEDBETALINGSPLAN



LÅNEBELØP	35 474 924 kr	STARTDATO	27.05.2021
NOMINELL RENTE	3,05 %	FØRSTE FORFALL	27.06.2021
EFFEKTIV RENTE	3,10 %	TERMINLENGDE	1 mnd
NEDBETALINGSTID	35 år	TERMINBELØP	88 980 kr
TERMINOMKOSTNINGER	50 kr	AVDRAGSFRIHET	60 terminer
ETABLERINGS- OG DEPOTOMKOST.	10 000 kr	INNFRIELSESDATO	27.05.2056
RENTEBEREGNING	Etterskuddsvis	LÅNETYPE	Annuitet

--

Totalsum	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
	kr 59 625 614	kr 35 474 924	kr 24 129 690	kr 31 000	kr 35 474 924
Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
2021	634 720		634 370	350	35 474 924
27.06.2021	91 945		91 895	50	35 474 924
27.07.2021	88 980		88 930	50	35 474 924
27.08.2021	91 945		91 895	50	35 474 924
27.09.2021	91 945		91 895	50	35 474 924
27.10.2021	88 980		88 930	50	35 474 924
27.11.2021	91 945		91 895	50	35 474 924
27.12.2021	88 980		88 930	50	35 474 924
2022	1 082 587		1 081 987	600	35 474 924
27.01.2022	91 945		91 895	50	35 474 924
27.02.2022	91 945		91 895	50	35 474 924
27.03.2022	83 052		83 002	50	35 474 924
27.04.2022	91 945		91 895	50	35 474 924
27.05.2022	88 980		88 930	50	35 474 924
27.06.2022	91 945		91 895	50	35 474 924
27.07.2022	88 980		88 930	50	35 474 924
27.08.2022	91 945		91 895	50	35 474 924
27.09.2022	91 945		91 895	50	35 474 924
27.10.2022	88 980		88 930	50	35 474 924
27.11.2022	91 945		91 895	50	35 474 924
27.12.2022	88 980		88 930	50	35 474 924
2023	1 082 587		1 081 987	600	35 474 924
27.01.2023	91 945		91 895	50	35 474 924
27.02.2023	91 945		91 895	50	35 474 924
27.03.2023	83 052		83 002	50	35 474 924
27.04.2023	91 945		91 895	50	35 474 924
27.05.2023	88 980		88 930	50	35 474 924
27.06.2023	91 945		91 895	50	35 474 924
27.07.2023	88 980		88 930	50	35 474 924



Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
27.08.2023	91 945		91 895	50	35 474 924
27.09.2023	91 945		91 895	50	35 474 924
27.10.2023	88 980		88 930	50	35 474 924
27.11.2023	91 945		91 895	50	35 474 924
27.12.2023	88 980		88 930	50	35 474 924
2024	1 082 619		1 082 019	600	35 474 924
27.01.2024	91 726		91 676	50	35 474 924
27.02.2024	91 694		91 644	50	35 474 924
27.03.2024	85 781		85 731	50	35 474 924
27.04.2024	91 694		91 644	50	35 474 924
27.05.2024	88 737		88 687	50	35 474 924
27.06.2024	91 694		91 644	50	35 474 924
27.07.2024	88 737		88 687	50	35 474 924
27.08.2024	91 694		91 644	50	35 474 924
27.09.2024	91 694		91 644	50	35 474 924
27.10.2024	88 737		88 687	50	35 474 924
27.11.2024	91 694		91 644	50	35 474 924
27.12.2024	88 737		88 687	50	35 474 924
2025	1 082 554		1 081 954	600	35 474 924
2026	1 501 878	422 493	1 078 785	600	35 052 431
2027	1 806 876	747 604	1 058 672	600	34 304 827
2028	1 806 876	770 650	1 035 626	600	33 534 177
2029	1 806 876	794 594	1 011 682	600	32 739 583
2030	1 806 876	819 138	987 138	600	31 920 445
2031	1 806 876	844 475	961 801	600	31 075 970
2032	1 806 876	870 520	935 756	600	30 205 450
2033	1 806 876	897 548	908 728	600	29 307 902
2034	1 806 876	925 281	880 995	600	28 382 621
2035	1 806 876	953 899	852 377	600	27 428 722
2036	1 806 876	983 331	822 945	600	26 445 391
2037	1 806 876	1 013 843	792 433	600	25 431 548
2038	1 806 876	1 045 177	761 099	600	24 386 371
2039	1 806 876	1 077 505	728 771	600	23 308 866
2040	1 806 876	1 110 765	695 511	600	22 198 101
2041	1 806 876	1 145 208	661 068	600	21 052 893
2042	1 806 876	1 180 607	625 669	600	19 872 286
2043	1 806 876	1 217 124	589 152	600	18 655 162
2044	1 806 876	1 254 708	551 568	600	17 400 454
2045	1 806 876	1 293 595	512 681	600	16 106 859
2046	1 806 876	1 333 590	472 686	600	14 773 269
2047	1 806 876	1 374 836	431 440	600	13 398 433
2048	1 806 876	1 417 304	388 972	600	11 981 129
2049	1 806 876	1 461 209	345 067	600	10 519 920
2050	1 806 876	1 506 393	299 883	600	9 013 527
2051	1 806 876	1 552 986	253 290	600	7 460 541
2052	1 806 876	1 600 968	205 308	600	5 859 573
2053	1 806 876	1 650 543	155 733	600	4 209 030
2054	1 806 876	1 701 589	104 687	600	2 507 441



Sak 6

Vedtaksendring §3-2 Bruksoverlating

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (§3-2):

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Setningen tilføyes som andre setning i kulepunktet "Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning".

Forslag til vedtak

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (§3-2):

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 1 år og to varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Mads Ryum Erstad

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Gerda Heggernes

Isaias Antonio R Munoz

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Mette Johannesen

Randi Faye



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.