



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 004 201
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FAGERVIK BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 02.03.2026

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, 08.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 954004201

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 306 592	2 099 736
Sum inntekter		2 306 592	2 099 736
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 000	30 000
Annen driftskostnad		1 362 933	1 267 927
Sum kostnader		1 507 033	1 389 207
Driftsresultat		799 559	710 529
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 742	9 523
Sum finansinntekter		5 742	9 523
Annen finanskostnad		490 806	527 779
Sum finanskostnader		490 806	527 779
Netto finans		-485 064	-518 256
Resultat før skattekostnad		314 495	192 273
Årsresultat		314 495	192 273
Totalresultat		314 495	192 273
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		314 495	192 273
Sum overføringer og disponeringer		314 495	192 273



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 076 183	3 076 183
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 000	45 000
Sum varige driftsmidler		3 091 183	3 121 183
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		11 681	65 168
Sum finansielle anleggsmidler		11 681	65 168
Sum anleggsmidler		3 102 864	3 186 351
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 956	
Sum fordringer		29 956	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		471 345	375 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		471 345	375 342
Sum omløpsmidler		501 301	375 342
SUM EIENDELER		3 604 165	3 561 693



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 050 855	5 365 349
Sum opptjent egenkapital		-5 050 855	-5 365 349
Sum egenkapital		-5 047 255	-5 361 749
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 303 250	8 541 436
Øvrig langsiktig gjeld		325 740	376 104
Sum annen langsiktig gjeld		8 628 990	8 917 540
Sum langsiktig gjeld		8 628 990	8 917 540
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 388	2 847
Leverandørgjeld		9 922	3 056
Skyldige offentlige avgifter		10 120	
Sum kortsiktig gjeld		22 430	5 903
Sum gjeld		8 651 420	8 923 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 604 165	3 561 693



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 327514

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 004 201
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FAGERVIK BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 02.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap 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, 07.03.2026



Organisasjonsnr: 954 004 201
FAGERVIK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 306 592	2 099 736
Sum inntekter		2 306 592	2 099 736
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		30 000	30 000
Annen driftskostnad		1 362 933	1 267 927
Sum kostnader		1 507 033	1 389 207
Driftsresultat		799 559	710 529
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 742	9 523
Sum finansinntekter		5 742	9 523
Annen finanskostnad		490 806	527 779
Sum finanskostnader		490 806	527 779
Netto finans		-485 064	-518 256
Resultat før skattekostnad		314 495	192 273
Årsresultat		314 495	192 273
Totalresultat		314 495	192 273
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		314 495	192 273
Sum overføringer og disponeringer		314 495	192 273



Organisasjonsnr: 954 004 201
FAGERVIK BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 076 183	3 076 183
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 000	45 000
Sum varige driftsmidler		3 091 183	3 121 183
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		11 681	65 168
Sum finansielle anleggsmidler		11 681	65 168
Sum anleggsmidler		3 102 864	3 186 351
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 956	
Sum fordringer		29 956	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		471 345	375 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		471 345	375 342
Sum omløpsmidler		501 301	375 342
SUM EIENDELER		3 604 165	3 561 693
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600



Sum innskutt egenkapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 050 855	5 365 349
Sum opptjent egenkapital	-5 050 855	-5 365 349
Sum egenkapital	-5 047 255	-5 361 749
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 303 250	8 541 436
Øvrig langsiktig gjeld	325 740	376 104
Sum annen langsiktig gjeld	8 628 990	8 917 540
Sum langsiktig gjeld	8 628 990	8 917 540
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 388	2 847
Leverandørgjeld	9 922	3 056
Skyldige offentlige avgifter	10 120	
Sum kortsiktig gjeld	22 430	5 903
Sum gjeld	8 651 420	8 923 443
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 604 165	3 561 693



Organisasjonsnr: 954 004 201
FAGERVIK BORETTSLAG

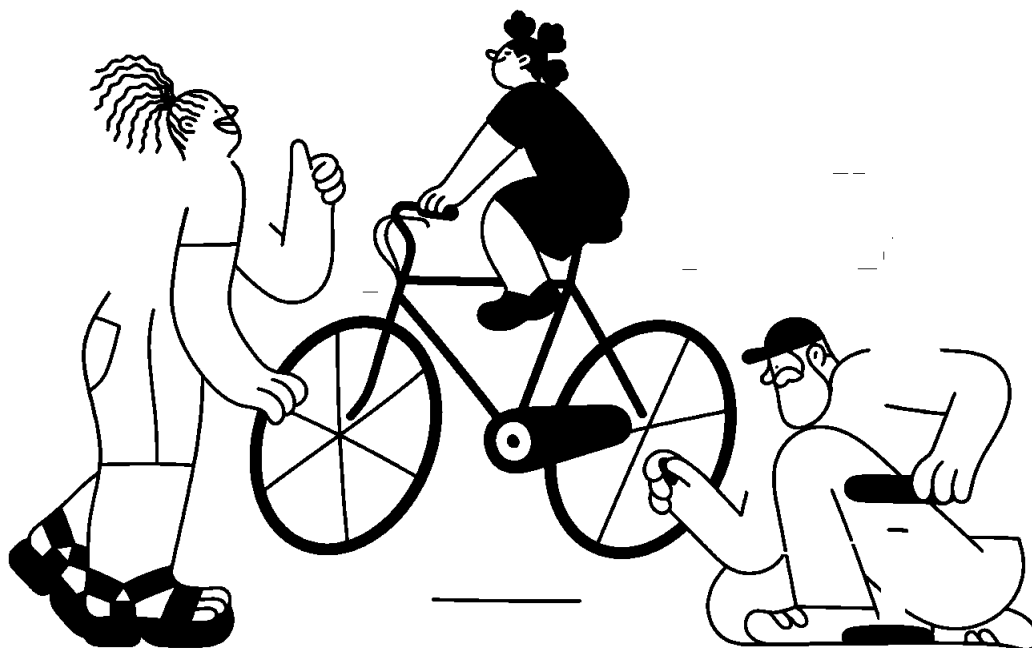
NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3225

FAGERVIK BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i FAGERVIK BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

2. mars 2026 kl. 18:00, Saturnveien 11, 3113 Tønsberg - Hos Martin W. Karlsen.

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bruksendring bod, andel 32, Stjerneveien 20
7. Bruksendring bod, andel 26, Stjerneveien 22
8. Bruksendring bod, andel 22, Nordlysveien 2
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i FAGERVIK BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Nina Stenbakk er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Terje Ulleberg er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat overskudd kr. 314 495,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisors beretning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000,-

Sak 6

Bruksendring bod, andel 32, Stjerneveien 20

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bruksendring bod, andel 32, Stjerneveien 20

Det er utført søknadsplikting ombygging av leiligheten, uten at disse på forhånd er godkjent og søkt i generalforsamling, og/eller hos kommunen. Det må nå søkes med tilbakevirkende effekt.

Korrekt fremgangsmåte:

1) Tiltak godkjennes i generalforsamling med 2/3 flertall. Hvis ikke tiltak godkjennes må det tilbakeføres til opprinnelig stand.

2) Dersom tiltak godkjennes i generalforsamling, må det søkes byggesøknad og bruksendring til Tønsberg Kommune. Hvis ikke tiltak godkjennes må det tilbakeføres til opprinnelig stand.

Dersom tiltak godkjennes i generalforsamling er frist for andelseier å søke kommune og fremlegge nødvendige godkjenninger til styret den 01. Okt 2026.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å godkjenne tiltakene gjort, da disse har blitt utført for lenge siden, av tidligere eiere, og utgjør ingen synlig eller praktisk forskjell på felles areal.



Forslag til vedtak

Styret henviser til vedtektene , om ombygning og brudd på etasjeskille: 4-2 (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Det er andelseier som er ansvarlig for å følge vedtektene. For større eller søknadspliktige tiltak må man søke kommunen, som vurderer om tiltaket er i tråd med plan og forskrifter. Dersom ikke tiltaket blir godkjent i årsmøte eller kommunen, må det tilbakestilles slik det opprinnelig var.

Vedlegg

3. Tilleggsinformasjon bruksendring bod Andel 22, 26 og 32.pdf

Sak 7

Bruksendring bod, andel 26, Stjerneveien 22

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bruksendring bod, andel 26, Stjerneveien 22

Det er utført søknadspliktig ombygging av leiligheten, uten at disse på forhånd er godkjent og søkt i generalforsamling, og/eller hos kommunen. Det må nå søkes med tilbakevirkende effekt.

Korrekt fremgangsmåte: 5 av 14

1) Tiltak godkjennes i generalforsamling med 2/3 flertall. Hvis ikke tiltak godkjennes må det tilbakeføres til opprinnelig stand.

2) Dersom tiltak godkjennes i generalforsamling, må det søkes byggesøknad og bruksendring til Tønsberg Kommune. Hvis ikke tiltak godkjennes må det tilbakeføres til opprinnelig stand.

Dersom tiltak godkjennes i generalforsamling er frist for andelseier å søke kommune og fremlegge nødvendige godkjenninger til styret den 01. Okt 2026.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å godkjenne tiltakene gjort, da disse har blitt utført for lenge siden, av tidligere eiere, og utgjør ingen synlig eller praktisk forskjell på felles areal.

Forslag til vedtak

Styret henviser til vedtektene , om ombygning og brudd på etasjeskille: 4-2 (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Det er andelseier som er ansvarlig for å følge vedtektene. For større eller søknadspliktige tiltak må man søke kommunen, som vurderer om tiltaket er i tråd med plan og forskrifter. Dersom ikke tiltaket blir godkjent i årsmøte eller kommunen, må det tilbakestilles slik det opprinnelig var.



Sak 8

Bruksendring bod, andel 22, Nordlysveien 2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bruksendring bod, andel 22, Nordlysveien 2

Det er utført søknadsplikting ombygging av leiligheten, uten at disse på forhånd er godkjent og søkt i generalforsamling, og/eller hos kommunen. Det må nå søkes med tilbakevirkende effekt.

Korrekt fremgangsmåte:

1) Tiltak godkjennes i generalforsamling med 2/3 flertall. Hvis ikke tiltak godkjennes må det tilbakeføres til opprinnelig stand.

2) Dersom tiltak godkjennes i generalforsamling, må det søkes byggesøknad og bruksendring til Tønsberg Kommune. Hvis ikke tiltak godkjennes må det tilbakeføres til opprinnelig stand.

Dersom tiltak godkjennes i generalforsamling er frist for andelseier å søke kommune og fremlegge nødvendige godkjenninger til styret den 01. Okt 2026.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å godkjenne tiltakene gjort, da disse har blitt utført for lenge siden, av tidligere eiere, og utgjør ingen synlig eller praktisk forskjell på felles areal.

Forslag til vedtak

Styret henviser til vedtektene, om ombygning og brudd på etasjeskille: 4-2 (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Det er andelseier som er ansvarlig for å følge vedtektene. For større eller søknadspiktige tiltak må man søke kommunen, som vurderer om tiltaket er i tråd med plan og forskrifter. Dersom ikke tiltaket blir godkjent i årsmøte eller kommunen, må det tilbakeføres slik det opprinnelig var.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johanne Louise Nordseter
- Martin Werner Karlsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Terje Ulleberg



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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Martin Werner Karlsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Terje Ulleberg



Styrets årsrapport

Styrets rapport årsmøte 2026:

Året 2026 er planlagt som et normalt driftsår, hvor det også prioriteres midler til større oppgraderinger eller vedlikehold, gjennom økt lån.

I 2025 ble det utført teknisk befaring av bygningsmassene med Obos. Det ble opprettet en vedlikeholdsplan som sikrer at det utføres nødvendig vedlikehold.

Det skal derfor byttes utslitte vinduer på loft, vaske tak og fjerne mose, samt maling av fasader, vinduer, kjellermurer og detaljer, på alle 6 bygg.

Det er forventet å øke vårt lån med ca 1,3 millioner for å kunne utføre arbeidet.

For å sikre god økonomi også videre i 2026, vil det ikke gjøres andre investeringer eller større innkjøp. Det gjøres løpende vurderinger på avtaler og abonnemeter for å sikre konkurransedyktige priser. Øvrige sparetiltak fra 2025 videreføres i 2026.

Det er planlagt å konkurranseutsette avtale på brøyting og gressklipping i 2026. Det er bestilt Norgespris på alle felles målere og ladere.

Martin W. Karlsen og Johanne Louise Nordseter har fungert som styremedlemmer i 2025, og er forventet å fortsette i 2026. Jonas Larsen fortsetter i sin rolle som ekstern styreleder.

I forrige periode har styrets arbeidsoppgaver blant annet inneholdt:

- Kontroll på årlige fast vedlikehold av fellesarealer, som plenklipping, brøyting, beskjæring av hekk, maling, mm.
- Enkle reparasjoner og vedlikeholdsarbeider og vaktmestertjenester er utført av styret, for å spare penger til eksterne aktører.
- Der hvor det har vært nødvendig har eksterne aktører blitt bestilt etter anbudsfase for å sikre best pris.
- Håndtert henvendelser fra beboere, med spenn fra velferdssjekk, naboskap, tekniske spørsmål, ønsker, søknader. Normalt 3-5 henvendelser per uke. Håndtert henvendelser fra meglere, takstmenn, mm ifm. kjøp og salg av andeler.
- Tekniske og juridiske situasjoner.
- Diverse: Ansvarlig for å godkjenne nye beboere, drifte forsvarlig, gjennomført budsjettmøte, styremøte, årsmøte, mm.



FAGERVIK BORETTSLAG ORG.NR. 954004201, KLIENTNR. 3225

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		369 440	369 552
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		314 495	192 273
Tilbakeføring av avskrivning	13	30 000	30 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-238 186	-220 288
Innsk. øremerk. bankkto		3 123	-2 098
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		109 432	-113
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		478 871	369 439
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		501 301	375 342
Kortsiktig gjeld		-22 430	-5 903
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		478 871	369 440



FAGERVIK BORETTSLAG ORG.NR. 954004201, KLIENTNR. 3225

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 244 888	2 099 736	2 245 000	2 422 152
Andre inntekter	3	61 704	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 306 592	2 099 736	2 245 000	2 422 152
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-100 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-8 502	-6 413	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-158 250	-152 165	-161 000	-168 245
Konsulenthonorar		-6 935	-3 750	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-256 238	-192 990	-251 200	-1 551 500
Forsikringer		-133 584	-140 673	-157 000	-182 000
Kommunale avgifter		-574 662	-543 017	-616 000	-610 000
Ladekostnader EL-bil		-13 419	0	0	0
Energi/fyring	8	-6 017	-33 681	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-193 968	-182 303	-166 000	-170 980
Andre driftskostnader	9	-11 359	-12 936	-14 400	-14 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 507 033	-1 389 207	-1 509 600	-2 841 335
DRIFTSRESULTAT		799 559	710 529	735 400	-419 183
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 742	9 523	0	0
Finanskostnader	11	-490 806	-527 779	-515 000	-515 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-485 064	-518 256	-515 000	-515 000
ÅRSRESULTAT		314 495	192 273	220 400	-934 183
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		314 495	192 273		



FAGERVIK BORETTSLAG ORG.NR. 954004201, KLIENTNR. 3225

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 021 167	3 021 167
Tomt		55 016	55 016
Andre varige driftsmidler	13	15 000	45 000
Øremerkede bankinnskudd		11 681	65 168
SUM ANLEGGSMIDLER		3 102 864	3 186 351
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		29 957	0
Driftskonto OBOS-banken		329 308	198 363
Skattetrekkkonto OBOS-banken		7 300	0
Sparekonto OBOS-banken		134 737	176 979
SUM OMLØPSMIDLER		501 301	375 342
SUM EIENDELER		3 604 165	3 561 693
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Udekket tap	14	-5 050 855	-5 365 349
SUM EGENKAPITAL		-5 047 255	-5 361 749
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 303 250	8 541 436
Borettsinnskudd	16	314 400	314 400
Annen langsiktig gjeld		11 340	61 704
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 628 990	8 917 540
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 922	3 056
Skyldige offentlige avgifter	17	10 120	0
Påløpte renter		2 388	2 847
SUM KORTSIKTIG GJELD		22 430	5 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 604 165	3 561 693
Pantstillelse	18	10 314 400	10 314 400
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 11.02.2026			
Styret i Fagervik Borettslag			
Jonas Larsen/s/	Johanne Louise Nordseter/s/	Martin Werner Karlsen/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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	2 218 176
Tillegg påbygg terrasse	26 712
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 244 888

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Miljøtilskudd fra OBOS	61 704
SUM ANDRE INNETEKTER	61 704

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	-100 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 502
SUM REVISJONSHONORAR	-8 502



NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-23 982
Drift/vedlikehold elektro	-121 869
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 379
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 007
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-256 238

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

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-6 017
SUM ENERGI / FYRING	-6 017

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre driftskostnader	-1 729
Kontingenter	-7 200
Bank- og kortgebyr	-2 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 359

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	643
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 099
SUM FINANSINNTEKTER	5 742

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-490 806
SUM FINANSKOSTNADER	-490 806

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 359 183
Utskilt tomteverdi	-55 016
Tilgang 2019	717 000
SUM BYGNINGER	3 021 167

Tomten ble kjøpt i 1964

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

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladebokser	
Tilgang 2023	90 000
Avskrevet tidligere	-45 000
Avskrevet i år	-30 000
	15 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	15 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-30 000
--------------------------------	----------------



NOTE 14

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 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019

-10 000 000

Nedbetalt tidligere

1 458 564

Nedbetalt i år

238 186

-8 303 250

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-8 303 250

NOTE 16

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-314 400

SUM BORETTSINNSKUDD

-314 400

NOTE 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-7 300

Skyldig arbeidsgiveravgift

-2 820

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-10 120

NOTE 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

314 400

Pantelån

8 303 250

TOTALT

8 617 650

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

Bygninger

3 021 167

Tomt

55 016

TOTALT

3 076 183



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FAGERVIK BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FAGERVIK BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.Oppstilling over endring av disponible midler	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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)

Femeco Dokumentnr: 8AWGI-EK6SY-GYZMC-N1X5H-V8GLE-PNK40



Tilleggsinformasjon til sak 6, 7 og 8

Styret har blitt gjort oppmerksom på flere brudd på vedtektene i Deres leilighet.

Det er foretatt vesentlig ombygning, brudd på etasje skille, og brannforskrifter, uten at forholdene er søkt om til styret, generalforsamling eller Tønsberg kommune.

Av vedtektenes bestemmelser fremgår det at

1. Brudd på etasje skille og brannforskrifter:
4-1 (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

2. Ombygning og brudd på etasjeskille:
4-2 (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennener, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

8-3 (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Styret ber om en søknad i alle forhold: ombygning, brudd på etasje skille og brannforskrifter. Søknaden til styret skal ha samme krav til innhold, som søknaden til Tønsberg kommune.

Styret behandler tilfredsstillende søknad i styremøte, så legges den frem for behandling i generalforsamling med 2/3 flertall.

Protokoll fra generalforsamling og søknad sendes Tønsberg kommune for deres godkjenning, av andelseier.

Bekreftelse på godkjent søknad fra kommunen skal sendes til styret.

Andelseier og Obos har opplysningsplikt om kjente brudd på vesentlige forhold, ved salg av boligen.

Styret har ansvar for å håndheve vedtektene og gjør oppmerksom på at alvorlige brudd på disse vil kunne føre til at styret pålegger Dem å selge boligen.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 2.03.26

Selskapsnummer: 3225 Selskapsnavn: FAGERVIK BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.