



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 963 429 010  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FAGERÅSVEIEN 23 BRL  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 24.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 21.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 963429010

---

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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		909 641	911 906
<b>Sum inntekter</b>		<b>909 641</b>	<b>911 906</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	53 244
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 900	31 900
Annen driftskostnad		698 591	692 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>787 541</b>	<b>777 995</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>122 100</b>	<b>133 911</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 486	2 757
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 486</b>	<b>2 757</b>
Annen finanskostnad		84 336	68 993
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 336</b>	<b>68 993</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-81 850</b>	<b>-66 236</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>40 250</b>	<b>67 674</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>40 250</b>	<b>67 674</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>40 250</b>	<b>67 674</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 250	67 674
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>40 250</b>	<b>67 674</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		828 319	828 319
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		79 300	111 200
Sum varige driftsmidler		907 619	939 519
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		907 619	939 519
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		86 697	72 405
Sum fordringer		86 697	72 405
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		441 899	561 429
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		441 899	561 429
Sum omløpsmidler		528 596	633 834
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 436 215</b>	<b>1 573 353</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		222 376	262 626
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-222 376</b>	<b>-262 626</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-217 876</b>	<b>-258 126</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		1 418 323	1 515 167
Øvrig langsiktig gjeld		161 760	161 760
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 580 083</b>	<b>1 676 927</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 580 083</b>	<b>1 676 927</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 609	31 856
Leverandørgjeld		25 034	109 742
Skyldige offentlige avgifter		1 642	1 112
Annen kortsiktig gjeld		15 723	11 841
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 008</b>	<b>154 552</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 654 091</b>	<b>1 831 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 436 215</b>	<b>1 573 353</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 414137

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 963 429 010  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: FAGERÅSVEIEN 23 BRL  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 24.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 20.05.2025



Organisasjonsnr: 963 429 010  
FAGERÅSVEIEN 23 BRL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		909 641	911 906
<b>Sum inntekter</b>		<b>909 641</b>	<b>911 906</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	53 244
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 900	31 900
Annen driftskostnad		698 591	692 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>787 541</b>	<b>777 995</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>122 100</b>	<b>133 911</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 486	2 757
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 486</b>	<b>2 757</b>
Annen finanskostnad		84 336	68 993
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>84 336</b>	<b>68 993</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-81 850</b>	<b>-66 236</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>40 250</b>	<b>67 674</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>40 250</b>	<b>67 674</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>40 250</b>	<b>67 674</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		40 250	67 674
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>40 250</b>	<b>67 674</b>



Organisasjonsnr: 963 429 010  
FAGERÅSVEIEN 23 BRL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		828 319	828 319
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		79 300	111 200
Sum varige driftsmidler		907 619	939 519
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		907 619	939 519
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		86 697	72 405
Sum fordringer		86 697	72 405
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		441 899	561 429
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		441 899	561 429
Sum omløpsmidler		528 596	633 834
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 436 215</b>	<b>1 573 353</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	222 376	262 626
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-222 376</b>	<b>-262 626</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-217 876</b>	<b>-258 126</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 418 323	1 515 167
Øvrig langsiktig gjeld	161 760	161 760
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 580 083</b>	<b>1 676 927</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 580 083</b>	<b>1 676 927</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 609	31 856
Leverandørgjeld	25 034	109 742
Skyldige offentlige avgifter	1 642	1 112
Annen kortsiktig gjeld	15 723	11 841
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>74 008</b>	<b>154 552</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 654 091</b>	<b>1 831 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 436 215</b>	<b>1 573 353</b>



Organisasjonsnr: 963 429 010  
FAGERÅSVEIEN 23 BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## **Innkalling til GENERALFORSAMLING 2025 Fageråsveien 23 BRL**

Andelseierne inviteres herved til borettslagets 70. generalforsamling i kjelleren i 23A

**Dato: 24.04.2025 kl. 19.00.**

Saksliste:

- 1. Konstituering**
  - a) Godkjenning av innkalling og sakliste
  - b) Valg av protokollunderskrivere (2stk)
  - c) Valg av møteleder og møtereferent
  - d) Godkjenning av referat til den 69. ordinære generalforsamlingen
- 2. Årsregnskap for 2024**
  - a) Godkjenning av årsregnskap slik det fremstår nedenfor
- 3. Styrets arbeid**
  - a) Orientering ved styreleder
- 4. Saker fra beboere**
  - 4.1 Vedlikehold**
    - a) Avløpsrør
    - b) Utbedring av vegger i trappeoppgang for 23 B
- 5. Gjerde mot Fageråsveien**
- 6. Utbedring av bomberom/Beredskap og annet til dugnad**
- 7. Hageparseller i bakhage/inngangsdører**
- 8. Lekkasje i kjelleren**
- 9. Fastsettelse av plenslåingsgruppe**
- 10. Valg av valgkomite**
- 11. Valg av styreleder og begge styremedlemmer**
- 12. Dugnad**
- 13. Godtgjørelse styret**

Denne innkallingen anses forkynt idet den er levert i andelseiernes postkasser. Vedlagt følger også: Nærmere beskrivelse av sakliste, årsberetning, og revisorberetning.

Påmelding ved e-post til styret innen 23.04.2025; [fagerasveien23@styrerommet.no](mailto:fagerasveien23@styrerommet.no)  
Velkommen!



## Beskrivelse av saksliste:

### 3 (a)

#### Styrets arbeid

#### Perioden som har vært:

- Gjennom året har styret gjennomført 5 styremøter. I tillegg har samtlige i styret hatt jevnlig kommunikasjon gjennom året uavhengig av om vi har avholdt styremøter eller ikke.
- **Større vedlikeholdsprosjekter:** Vi i styret budsjetterte en stor del til vedlikehold ilt året, hvor vi tilnærmet benyttet alt vi budsjetterte med. Dette skyldes følgende forhold:
  1. Utvendig vannlekkasje. Lekkasjen ledet blant annet til en ansamling av vann på gressplenen og dette var noe som måtte utbedres. Det ble blant annet gjennomført befaringer fra flere aktører, men hvor vi landet på UNIK VVS AS. Totale kostnader følger av årsregnskapet.
  2. Styret har også gjennomført befaring på avløpsrør da disse begynner å eldes.
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd): Bergen Fiber har blant annet blitt vår nye aktør på TV/Internett og tidligere avtalen med Telenor er ikke lenger eksisterende. Basert på nye og bedre vilkår har vi også midlertidig redusert felleskostnaden i samsvar med besparelsen. Dette vil være gjeldende fra 1.Mai
- Vi har også byttet fra Tryg til Gjensidige forsikring hvor besparelsen er på ca 10 000 kr.
- **Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:**
- Nedløpet fra taket utenfor 23A.
  1. Tett nedløpet fører til lekkasjer. Styret har en plan på hvordan dette kan utbedres og vil vise til denne på GF.
- I løpet av året er det avholdt totalt 2 dugnader i regi av borrettslaget.

#### Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)  
Det er en hel rekke ting som kan bli gjort. Styret mener at vi må prioritere i riktig rekkefølge, og at dags dato er avløpsrør det mest kritiske.



#### 4. Vedlikehold

##### 4.1 a(Avløpsrør)

Styret har vært i dialog med flere aktører. Vi har sett på flere alternativer, hvor både OBOS prosjekt har vært involvert og enkelte leverandører. Spørsmålet som generalforsamlingen i dag skal svare på er prosjektlederspørsmålet. Her er det tre mulige utfall:

1. OBOS prosjekt tar prosjektlederansvaret. Tilbudet utstedt fra dem ligger vedlagt og vi kan diskutere dette om ønskelig.
2. Melina Taraldsen påtar seg prosjektlederansvaret mot en kompensasjon som kan diskuteres nærmere. Dette alternativet blir billigere enn hva OBOS Prosjekt forespeiler. Nærmere detaljer om hva dette innebærer blir diskutert på generalforsamling, men innhenting av tilbud og planlegging til EO GF vil være eksempler på arbeidsoppgaver.
3. Ingen av alternativene ovenfor, hvor vi da henter inn flere tilbud.

Forslag til vedtak: Alternativ 2.

##### 4.1

##### b) Utbedring av vegger i trappeoppgang for 23 B

Informasjon fra styret: Deler av dette har blitt arbeidet med på dugnad, hvor det nå gjenstår arbeid med å pusse ned, samt male. Malingen er allerede kjøpt inn.

Forslag til vedtak fra styret: Gjennomfører årlig utbedring på dugnad  
Alternativt forslag til vedtak : Fagfolk må undersøke og utbedre skaden.

#### 5. Gjerde mot Fageråsveien

Gjerde er dårlig,

Dette må / bør skiftes, så snart det finnes mulighet innen Brl.s. budsjett.

#### 6. Utbedring av bomberom/Beredskap og annet til dugnad

I F23B, er det et bomberom, det er i en trist forfatning - ta en titt.

Jeg foreslår at dette rommet oppgraderes med følgende:

- Det ryddes opp, og etterlatenskaper etter tidligere beboere kastes.
- Gressklipper og annet felles utstyr flyttes til vaskeriet i F 23.
- Brl. har en byggtørker, la den stå og tørke ut rommet 1 døgn el. 2. - før enn:
- Rommet males med den billigste akrylmaling som finnes, den puster.  
**IKKE MURMALING, da den "lukker muren" og stenger fuktigheten inne.**
- Det kjøpes inn minst 1 stk. egnet toalett type beregnet for søppelsekker, og ekstra egnede søppelsekker - det finnes spesielle toaletter til formålet, kanskje Sivilforsvaret kan gi oss noen slike. - SJEKK det.
- Det anskaffes vannbeholdere - til minst 2/ 300 ltr. - . Kanskje en beboer jobber et sted hvor slike er overskuddsmateriell- send ut forespørsel til beboerne.
- Det anskaffes ståreoler til plassering mot vegg, med 18 stk. hylleplasser, 1 til hver boenhet, størrelse ca 80 x 60 pr. boenhet.  
- AGGREGAT MED DRIVSTOFF?

#### 7. Hageparseller i bakhage/inngangsdører



Bakhagen er et trist syn!! ingen er uenig i det - tror jeg.

Derfor foreslår jeg:

Beboere som ønsker å lage seg en hageparsell til dyrking av grønnsaker mm., er de velkomne til å lage seg en parsell, og samtidig rydde litt opp rundt parsellen.

Er flere interessert, så opprettes det en "Parsell gruppe".

Oppstår det uenighet om fordeling av areal til parsell, har Styret i F23 fullmakt til å fordele parsellenes areal og plassering i terrenget.

## 8. Lekkasje i kjelleren

Tendensen er at det lekker vann inn i kjelleren når det er mye regnvær og dette bør gjøres noe med.

Forslag til vedtak: Dette utbedres, og styret viser et forslag på hvordan.

## 13. Godtgjørelse til styret.

15 000 fordeles på styremedlemmene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner.

Styret ønsker også fremme et forslag vedrørende endring av dagens allokering.

Ettersom Sander Bokn ikke lenger vil fungere som ekstern styreleder og fratrer sin stilling medfører dette at potten som er igjen vil økes. Ny fordelingsnøkkel:

Styreleder=25 000

Styremedlem=15 000

Styremedlem=15 000.



## ÅRSRAPPORT FOR 2025

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Sander Bokn	Rygjaveien 38 A
Styremedlem	Sigurd Hannaas	Fageråsveien 23
Styremedlem	Melina Taraldsen	Fageråsveien 23 B
Varamedlem	Karen Margrete Hovland	Fageråsveien 23 A
Varamedlem	Kari Gro Thorstensen	Asperudtoppen 11

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon +47 41288722, og e-post [Fageråsveien23@styrerrommet.no](mailto:Fageråsveien23@styrerrommet.no)  
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Fageråsveien 23 Brl

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Fageråsveien 23 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963429010, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

160      519

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.

Fageråsveien 23 Brl har antall 1 ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### 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.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem hovedpostene for budsjettet 2024.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til større vedlikehold. Dette er en fin sum som gir styret et visst handlingsrom slik at man kan få gjennomført og tatt beslutninger relativt effektivt.

### Forsikring

Endret forsikringsavtale fra Tryg til Gjensidige.

### 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 2025.

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for året 2025.

Disse endres i henhold til eierbrøken og en total reduksjon på 5400 kr per måned.

Før øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





## 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>479 282</b>	<b>477 707</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		40 250	67 674
Tilbakeføring av avskrivning	14	31 900	31 900
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-96 844	-98 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-24 694</b>	<b>1 574</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>454 588</b>	<b>479 282</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		528 596	633 834
Kortsiktig gjeld		-74 008	-154 552
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>454 588</b>	<b>479 282</b>



FAGERÅSVEIEN 23 BRL  
ORG.NR. 963 429 010, KUNDENR. 2083

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	909 616	911 906	845 200
Andre inntekter	3	25	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>909 641</b>	<b>911 906</b>	<b>845 200</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader	4	-7 050	-6 578	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-46 667	-55 000
Avskrivninger	14	-31 900	-31 900	-31 900
Revisjonshonorar	6	-6 171	-5 855	-6 171
Regnskapsførerhonorar		-32 250	-33 688	-32 250
Konsulenthonorar	7	-6 500	-15 375	-6 500
Drift og vedlikehold	8	-112 952	-113 448	-100 000
Forsikringer		-49 265	-76 652	-73 253
Kommunale avgifter	9	-262 467	-255 819	-262 467
Energi/fyring		-38 385	-29 260	-38 385
TV-anlegg/bredbånd		-133 919	-120 436	-73 224
Andre driftskostnader	10	-56 681	-42 318	-50 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-787 541</b>	<b>-777 995</b>	<b>-736 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>122 100</b>	<b>133 911</b>	<b>109 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	11	2 486	2 757	2 486
Finanskostnader	12	-84 336	-68 993	-84 338
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-81 850</b>	<b>-66 237</b>	<b>-81 852</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>40 250</b>	<b>67 674</b>	<b>27 148</b>
Overføringer:				
Reduksjon udekket tap		40 250	67 674	



FAGERÅSVEIEN 23 BRL  
ORG.NR. 963 429 010, KUNDENR. 2083

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	828 319	828 319
Andre varige driftsmidler	14	79 300	111 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>907 619</b>	<b>939 519</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	98
Forskuddsbetalte kostnader		60 091	55 118
Andre kortsiktige fordringer	15	26 607	17 189
Driftskonto OBOS-banken		441 083	561 139
Skattetrekkskonto OBOS-banken		816	290
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>528 596</b>	<b>633 834</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 436 215</b>	<b>1 573 353</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 250		4 500	4 500
Udekket tap	16	-222 376	-262 626
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-217 876</b>	<b>-258 126</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 418 323	1 515 167
Borettsinnskudd	18	161 760	161 760
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 580 083</b>	<b>1 676 927</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 723	11 841
Leverandørgjeld		25 034	109 742
Skyldige offentlige avgifter	19	1 642	1 113
Påløpte renter		16 432	15 523
Påløpte avdrag		15 177	16 333
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>74 008</b>	<b>154 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 436 215</b>	<b>1 573 353</b>
Pantstillelse	20	3 000 000	3 000 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, \_\_\_\_\_.2025  
Styret i Fageråsveien 23 BRL

Sander Bokn

Sigurd Hannaas

Melina Taraldsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**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**

Felleskostnader	897 696
Parkeringsleie	11 400
Diverse	2 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>911 896</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-2 280
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>909 616</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	25
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>25</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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 2023/2024, og er på kr 15 000, iht. vedtak på årsmøte. I tillegg er kr 35 000 utbetalt til styreleder, iht. arbeidsavtale.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 171.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 500</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-73 436
Drift/vedlikehold elektro	-20 385
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 935
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 360
Kostnader dugnader	-5 836
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-112 952</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-72 386
Vann- og avløpsavgift	-127 683
Feieavgift	-7 830
Renovasjonsavgift	-54 568
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-262 467</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-35 449
Andre fremmede tjenester	-264
Andre kontorkostnader	-1 878
Gaver	-510
Bank- og kortgebyr	-2 252
Konstaterte tap	-16 328
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-56 681</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 507
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-21
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>2 486</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Fana Sparebank	-84 259
Renter på leverandørgjeld	-77
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-84 336</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	828 319
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>828 319</b>

Tomten ble kjøpt i 1955

Gnr.160/bnr.519

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannstige		
Tilgang 2019	58 000	
Avskrevet tidligere	-24 800	
Avskrevet i år	-12 400	
		20 800
Container		
Tilgang 2017	117 000	
Avskrevet tidligere	-39 000	
Avskrevet i år	-19 500	
		58 500
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>79 300</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-31 900</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Krav refusjon, Star Elektro AS	20 385
Krav refusjon, Gjensidige Forsikring	6 222
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>26 607</b>

**NOTE: 16****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: 17****FANA SPAREBANK**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,52 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020	-1 850 000
Nedbetalt tidligere	334 833
Nedbetalt i år	96 844
	-1 418 323
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 418 323</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-161 760
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-161 760</b>

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-816
Skyldig arbeidsgiveravgift	-826
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 642</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	161 760
Pantelån	1 418 323
Påløpte avdrag	15 177
	<b>1 595 260</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	828 319
<b>TOTALT</b>	<b>828 319</b>



Til generalforsamlingen i Fageråsveien 23 Brl

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fageråsveien 23 Brl som viser et overskudd på kr 40 250. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 de 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 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.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper.



Statsautoriserte  
revisorer



## *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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 19.03.2025  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



OBOS Prosjekt – Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4

5819 BERGEN

www.obosprosjekt.no

Foretaksregisteret  
NO.931.536.532 MVA

Fageråsveien 23 Brl  
v/Sander Bokn  
Postboks 6666 St. Olavs Plass  
0129 Oslo

Deres referanse  
Sander Bokn

Vår referanse  
Preben Hauge

Dato  
10.02.2025

## 2083 Fageråsveien 23 Brl – Våtromsrehabilitering

Forslag til avtale om prosjektadministrasjon

Forslag til avtale om prosjektadministrasjon for prosjekt utskiftning av sanitæranlegg og rehabilitering av våtrom – Opsjon rørfornyng.

Viser til Teams møte samt hyggelig befaring og tilbyr med dette våre tjenester i forbindelse med utskifting av sanitæranlegg og rehabilitering våtrom i borettslaget Fageråsveien 23.

Innholdet i fasene omfatter et komplett sett av tjenester for gjennomføring av prosjektet hvor vi i størst mulig grad avlaster styret. Dette gjelder både styrets forpliktelser overfor entreprenør og styrets forpliktelser vedrørende kommunikasjon med leilighetseiere. Nedenfor angis hovedoppgaver som er priset inn i den enkelte fasen.

### Fase 0 - Forberedende arbeider – omfang etter avtale

Forberedende arbeider omfatter alle nødvendige avklarings- og prosessarbeider utover innhold i øvrige faser, som eksempelvis;

- Avklaring med styret om innhold og omfang av arbeidet.
- Utarbeidelse av notat på tilstand sanitæranlegg.
- Informasjonsmøter – utarbeide informasjonsnotat til eierne.
- Bistand generalforsamling / årsmøte eller ekstraordinære møter.
- Likviditetsberegninger
- Avklare med styret om det skal søkes om støtteordninger

Arbeidet tilbys utført på løpende timer av kr 1.420, - eks. mva.

### Fase 1 - Tilbudsforespørsel

- Befaring og kartleggingsarbeid av variasjoner og avvik i planløsninger og tekniske løsninger.
- Utarbeide beskrivelse for innhenting av tilbud basert på NS8407 for totalentrepriser. Beskrivelsen vil inneholde administrativ- og juridisk del (kontraktsbestemmelser), i tillegg til en teknisk beskrivelse av hvilke arbeider som ønskes utført og mulige opsjoner (rørfornyng og beredersentral).
- Byggherrens ansvar for Sikkerhet, Helse og arbeidsmiljø (SHA) tilrettelegges for prosjektet gjennom en SHA-plan, som utarbeides og vedlegges tilbudsforespørselen.
- Kvalitetssikring av tilbudsdokumentene.
- Utsendelse av tilbudsdokumenter til styret for gjennomgang og kommentarer.
- Implementering av styrets kommentarer i tilbudsdokumentet.
- Organisere tilbudsutsendelse til kvalifiserte entreprenører.
- Bistå inviterte tilbydere i tilbudsfasen.

BESKYTTET



Tilbudsbrev: Fageråsveien 23 Brl– Fageråsveien 23 Brl: Rør for vann, avløp, takvann

- Foreta lukket tilbudsåpning – tilbudsprotokoll oversendes styret

Arbeidet tilbys til fastpris kr 89.000, - eks. mva.

## Fase 2 - Evaluering og kontrahering

- Sammenstilling og kontrollregning av innkomne tilbud.
- Evaluering av priser og innhold i tilbud.
- Avklaringer med entreprenører ved uklarhet i innkomne tilbud.
- Utarbeide innstilling til styret for valg av entreprenører som innkalles til oppklarende møte.
- Avholde inntil 3 oppklarende møte(er) med de(n) tilbydere styret velger og referatføre disse. Det
- Utarbeide innstilling til styret for valg av entreprenører som innkalles til kontraktsmøte.
- Gjennomføre kontraktsavklaring med entreprenør på bakgrunn av byggherres valg.
- Avholde kontraktsmøte med entreprenør valgt av styret og referatføre dette.
- Utarbeide kontrakt mellom byggherre og entreprenør.

Arbeidet tilbys til fastpris kr 82.000, - eks. mva.

## Fase 3 - Prosjekt- og byggeledelse i gjennomføringsfasen

Hovedhensikten med en prosjekt- og byggeledelse er å ivareta at eiere blir ivaretatt og kontraktens omfang blir levert og gjennomført som avtalt på vegne av styret. Vi har innarbeidet gode rutiner for hvordan dette bør gjøres for å få til en god prosjektgjennomføring.

Følgende arbeidsoppgaver viser hovedlinjene for tilbudet:

### Oppfølging av beboere og styrets forpliktelser:

- Byggherremøte(r) – avholdes og referatføres
- Avklare fullmakter og prosess med styret for gjennomføringsfasen.
- Bistå styret med utarbeidelse av informasjon til beboere.
- Bistå styret i oppfølging av prosjekt sammen med forvaltningsrådgiver.
- Informasjonsmøte(r) med eiere før oppstart om prosjektgjennomføringen.

### Oppfølging av entreprenør og prosjektgjennomføring:

- Prosjekteringsmøte – påse at entreprenør fremlegger prosjekttert underlag i møte.
- Bruk av digitalt befaringsverktøy for kartlegging og dokumentasjon (Dalux)
  - Før- og kontrollbefaring i alle leiligheter.
  - Befaring av fellesområder.
  - Stikkprøvekontroller av utførelse i henhold til krav gitt i prosjektdokumentene.
- Byggemøter med entreprenør og byggherre – avholdes og referatføres.
  - Oppfølging av fremdriftsplan.
  - Oppfølging av tekniske løsninger\*
  - Sikre informasjonsflyt i prosjektet – følge opp enkeltsaker.
  - Følge opp økonomiske varslinger.
  - Sikre byggherrens ansvar for SHA oppfølging i utførelsesfasen.
- Økonomioppfølging
  - Utarbeidelse anleggsbudsjett for godkjenning av styret.
  - Oppfølging garanti og forsikring.
  - Kontroll av fakturaer – oppfølging av fakturert opp mot fremdriftsplan.
  - Kontroll av endringsvarsler – oversende anbefaling til styret for behandling av varselet.
  - Gjennomgang av sluttoppgjør.
  - Utarbeide prosjektregnskap.
- Avholde overtakelsesforretning med protokoll.
- Utarbeide spørreskjema til eierne for siste kontroll av kontraktsarbeid før overtakelse.



Tilbudsbrev: Fageråsveien 23 Brl– Fageråsveien 23 Brl: Rør for vann, avløp, takvann

- Stikkprøvekontroll av entreprenørens FDV – påse at FDV leveres i FDV modulen på Styreverrommet.no.

Arbeidet prises når vi vet omfanget av arbeidene og ved ett evt vedtak i brl.

Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø

Forskrift om «Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser» (byggerreforskriften) pålegger byggherren et ansvar for at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) blir ivarettatt ved planlegging og gjennomføring av byggeprosjekter, se vedlegg.

OBOS Prosjekt AS tilbyr seg å følge opp byggherrens ansvar i prosjekterings- og gjennomføringsfasen som en inkludert del av tilbudet.

Oppfølging - seriositetskrav

Utfordringer med arbeidslivskriminalitet i bygg- og anleggsnæringen krever nye og effektive tiltak. Aktører i byggebransjen har utarbeidet spesielle bestemmelser i form av Seriositetskrav for å ivareta ovennevnte problemstilling gjennom strengere krav. Viktige virkemidler i så måte blir å utarbeide prosjekt- og kontraktsdokumenter som bidrar til å motvirke sosial dumping og arbeidslivskriminalitet. Standard kontraktsbestemmelser fra OBOS Prosjekt AS søker å ivareta dette og stiller blant annet krav til faglærte håndverkere og lærlinger i prosjektene, HMS-kort, og begrensninger i adgangen til bruk av underleverandører.

Prosjekt- og byggeledelse

Vi er prosjekt- og byggeledere med bred fagbakgrunn og erfaring fra denne typen oppdrag i deres bygningsmasse. Det gir stor fleksibilitet og trygghet for leveransen, da vi kan vikariere for hverandre og har god intern faglig støtte.

Vi har god forståelse av kompleksiteten i prosjekter som utføres i boligselskaper og kjenner viktigheten av å ha gode systemer for å gi informasjon og ivareta kommunikasjonen med leilighetseierne, samt oppfølgingen av kontrakten og bistå styret i prosjektgjennomføringen.

Forutsetninger

- Tilbudet er basert på de foran nevnte aktiviteter.
- Boligselskapet er ansvarlig for å sende eventuelle søknader om støtteordninger (Enova, kommune eller lignende) i henhold til fastsatte frister
- Våre standard oppdragsbestemmelser legges til grunn for oppdraget og fremgår av vedlegg.
- Boligselskapet sørger selv for nødvendig finansiering for gjennomføring av prosjektet. OBOS Prosjekt AS kan eventuelt bistå etter nærmere avtale.
- Tilbudet er gyldig i 3 måneder fra tilbudsdato.

Vi takker for forespørselen og håper at tilbudet er i tråd med boligselskapet sin forventning.

Med vennlig hilsen  
OBOS Prosjekt AS

Preben Hauge – Avdelingsleder Bergen

Steinar Håland – Prosjektleder VVS

Vedlegg: Standard oppdragsbetingelser  
Kopi OBOS Eiendomsrådgiver v/ SMB AVD

Se også: Vår hjemmeside [www.obosprosjekt.no](http://www.obosprosjekt.no) for mer informasjon om våre tjenester



Tilbudsbrev: Fageråsveien 23 Brl– Fageråsveien 23 Brl: Rør for vann, avløp, takvann



## Standard oppdragsbetingelser

### Anvendelsesområde

Oppdraget utføres innenfor rammen av de nedenfor nevnte betingelser og ansvarsforhold, og i henhold til NS 8402 / NS 8404 i den grad dette dokumentet eller senere avtale mellom partene ikke bestemmer annet. Betingelsene supplerer vårt skriftlige tilbud, og inngår som en del av oppdragsavtalen.

### Offentlige avgifter

Eventuelle endringer av størrelse eller grunnlag for offentlige avgifter, f.eks. mva., medfører tilsvarende justering av honoraret.

### Timehonorar

Fakturering etter medgått tid skjer normalt sett en gang pr. måned. I tillegg til timesats kommer 4 % påslag for dekning av utstyr og administrasjonskostnader. Alle oppgitte priser er eks. mva.

### Fastprishonorar

Fakturering skjer etter avtalt faktureringsplan eller som a-konto avdrag en gang pr. måned. Honoraret inkluderer leveranseomfang definert i tilbudet, dersom ikke annet er avtalt. Alle oppgitte priser er eks. mva.

### Justering av honorar

For timehonorerte oppdrag justeres timesatsene den 1. september hvert år.

Prisjustering beregnes etter «Konsumprisindeks for varer og tjenester, etter leveringssektor (herunder «tjenester hvor arbeidskraft dominerer») med basis i indeks for tidspunkt for tilbudsdato.

For fastprisoppdrag prisjusteres honorar 12 måneder etter tilbudsdato. Prisjusteringen faktureres løpende og beregnes etter «Konsumprisindeks for varer og tjenester, etter leveringssektor (herunder «tjenester hvor arbeidskraft dominerer») med basis i indeks for tidspunkt for tilbudsdato.

I avtaler med fastprishonorar og øvre timehonorartak forutsettes dette regulert dersom det blir endringer i prosjektet i form av byggevolum, entreprisform, byggetid eller andre forhold som påvirker arbeidsmengden.

Bistand knyttet til oppfølging og kontroll av lover for forskrifter, forespørsler eller pålegg fra offentlig myndighet eller tilsyn, samt bistand ved rettsvister honoreres etter medgått tid til gjeldende timesats.

### Øvrige vilkår

- Transportkostnader i forbindelse med oppdraget faktureres oppdragsgiver om ikke annet er avtalt, som kjøregodtgjørelse kr. 6,- pr. km + bomavgift + parkering, eller annen hensiktsmessig reisemetode.
- For pålagte aktiviteter utover normal arbeidstid (kl. 07.00 – 16.00) beregnes et tillegg på 50% av avtalt timepris eks. mva. pr. time.
- Eksterne utgifter til kopiering, underleverandører og andre tilleggskostnader viderefaktureres med et 15% påslag på faktura.
- Utenbys reiser og opphold i tjenesten forutsettes avtalt på forhånd og faktureres i henhold til «Regulativ ved reiser for Statens regning».
- Fakturering av påløpt arbeid skjer normalt månedlig med forfall på 28 dager.

### Tilbudets gyldighet

Tilbudet er gyldig i 3 måneder.

### Ansvarsforhold

OBOS Prosjekt AS har en ansvarsforsikring som tilfredsstiller kravene i NS 8402 / NS 8404.



Referat til generalforsamling nr. 69 den 25. April 2024 i Brl Fageråsveien 23

Tilstede: Ghaith Alhabbl Almujaled, Karen-Margrete Hovland, Berly-Hopsdal, Anett Iren Vedvik, David Johansson, Linnea Hovland, Emma Hovland, Ingrid Eidså, Melina Taraldsen, Astrid Bjørøy, Ingvild Kvåle Leknessund, Stian Espeland, Kari Gro Thorstensen, Daniel Bjåen, Turid Kråkas, Sigurd Hannaas og Sander Bokn.

Fullmakt: Anna Kristine Bugge tildeler fullmakt til Kari Gro Thorstensen hvor hun kan handle og avgi stemmer på hennes vegne.

Saksliste.

1. Konstituering
  - a) Innkalling og saksliste ble godkjent
  - b) Sander Bokn ble valgt som møteleder og møterefereent, David Johansson ble valgt til å signere protokollen sammen med Sander Bokn.
  - c) Referat fra den 68 ende generalforsamlingen ble godkjent.
2. Årsregnskap
  - a) Årsregnskapet ble godkjent
3. Styrets arbeid
  - a) Styreleder gjennomgikk hva styret har gjort og fremtidige planer
  - b) Sak som ikke nevnt i innkallingen, men hvor samtlige på generalforsamlingen var enige om å kunne ta opp og stemme over følgende sak: Borettslaget åpner opp for koordinert felles luftventil-Godkjent
4. Saker fra beboere
  - 4.1 Vedlikehold
    - a) Vedlikehold av mur i oppgangen 23 B, samt annen innvending murforbedring. Det ble godkjent gjennomført, men hvor vi starter utvendig og deretter fikser forhold som må utbedres innvendig.
    - b) Vinduer  
Styret får adgang til å innhente tilbud og engasjere en ekstern prosjektleder som fører saken videre, hvor vi deretter vil måtte få gjennomført en ekstraordinær generalforsamling-godkjent.
5. Lås på utgangsdør i kjelleren  
Det ble vedtatt og godkjent at dette blir gjennomført på dugnad.
6. Nøkler til styremedlemmer+1 Vararepresentant  
Ble diskutert om vi skal få på plass ekstra nøkkelsett, hvor det ble vedtatt at vi skal ha ett ekstra nøkkelsett slik at samtlige styremedlemmer har dette.
7. Utendørs varmekabler  
Ble godkjent at styret skal føre tilsyn med disse, men hvor alle beboere har et ansvar for den generelle bruken.
8. Mistillitsforslag styreleder  
Flertall for at sittende styreleder fortsetter i minimum 1 år til. 3 stemmer mot, resterende for.
9. Valg av valgkomite  
Melina Taraldsen og Stian Espeland blir valgkomite til neste generalforsamling.
10. Valg av nytt styremedlemmer og varamedlem.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bokn, Sander (30.01.1999), 15.05.2024
- Johansson, Jan David Mattias (19.08.1974), 15.05.2024

Forseglet av



Posten Norge



Styret har fra GF 2023 bestått av: Sander Bokn (styreleder), Turid Kråkas (styremedlem), Sigurd Hannaas (styremedlem). Sander Bokn blir værende til neste generalforsamling, men hvor Sigurd Hannaas blir værende til GF 2025. Turid Kråkas trer ut av styret da perioden er over og Melina Taraldsen tar over hennes verv inntil GF 2026. Vararepresentant 1: Kari Gro Thorstensen til GF 2025 og Karen Margrethe Hovland: tar en ny periode og blir værende til GF 2026.

11. Dugnad

Dato for dugnad blir 7. Mai kl 17:00-20:00, hvor det blir gjennomført generelt vedlikehold.

12. Godtgjørelse styret, styremedlemmene skal motta kr 15 000 med lik fordeling for perioden-godkjemt.

Bergen 25. April 2024.

Sander Bokn

David Johansson

Dokumentet er signert digitalt av:

- Bokn, Sander (30.01.1999), 15.05.2024
- Johansson, Jan David Mattias (19.08.1974), 15.05.2024

Forseglet av



Posten Norge