

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-26-0019 . Vår ref.: 0039-1-306

Dato: 16.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: FOUGSTADGATA BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 950473479
Andelseier: Solberg, Mariken
Medeier: Bratz, Christian Lauritz
Leilighetsnummer: 306
Adresse: Fougstads Gate 13, 0173 OSLO
Andelsnummer: 53
Gnr. 219
Bnr. 54

Borettsinnskudd: Kr. 9 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 92437776.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Økning av felleskostnader: felleskostnader, leie av bod og leie av parkeringsplass økes med 2% fra 01.01.2026. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke. Se siste årsberetning og kontakt styret for mer utfyllende informasjon om vedlikehold og vedlikeholdsplaner fremover. Borettslaget har 33 parkeringsplasser i bakgården til leie. Disse tildeles av styret. Kontrakt undertegnes med styret. Ingen depositum. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Beboere må selv melde styret samt OBOS om oppsigelse av plass, eierskifte@obos.no. Se husordensregler for mer informasjon/ regler for bruk av parkeringsplass. Borettslaget har den del rom som kan brukes til ekstra lagerplass. Bodleie/ administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Henvendelser om dette rettes til styret. Ved salg må eventuelle leieforhold for boder sies opp. Oppsigelsen sendes styret med kopi til OBOS, eierskifte@obos.no. Styret vedtok ekstraordinær nedbetaling av lån 98207949213, med kr 1 500 000 i desember 2023. Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Endring av felleskostnadsbrøken: Se innkalling/ protokoll fra generalforsamling 08.04.25. Viser til sak 6 med vedlegg.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207643254
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,23%
Restsaldo	9 051 845,00
Innfrielsesdato:	30.12.2047

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207949213
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,23%
Restsaldo	2 895 977,00
Innfrielsesdato:	30.08.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 015,34,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 015,34	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 595,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 272,-
Annen formue:	35 187,-
Gjeld:	198 645,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207643254
Restsaldo:	150 082,46
Kapitalkostnader:	960,71
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207949213
Restsaldo:	48 023,42
Kapitalkostnader:	462,16
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 198 105,88,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Atle Øvrebotten Kolbeinstveit, e-post: fougstadgt@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER

FOR

FOUGSTADGATA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28.05.97
Vedtatt på ordinær generalforsamling 26.05.98
Vedtatt på ordinær generalforsamling 14.04.16
Endret på ekstraordinær generalforsamling 17.10.19.

Å bo i et borettslag er først og fremst trivsel og trygghet for den enkelte beboer og mellom naboer. Noen spilleregler er nyttige for å sikre felles forståelse av hvorledes vi ønsker å ha det sammen i Fougstadgata Borettslag. Alminnelige lover og regler går uansett foran husordensreglene.

1. SIKKERHET OG BEVARING AV VERDIER

Det viktigste for beboerne i borettslaget er at vi ivaretar sikkerheten og tryggheten til de som bor der og forvalter fellesverdiene på en god måte.

Alle plikter å sikre at uvedkommende ikke får adgang til oppganger og fellesrom

Ytterdører skal alltid holdes låst. Alle leiligheter har porttelefon med kamera, og ytterdører skal stå ikke ulåst uten tilsyn. Personer man ikke kjenner til må aldri slippes inn. Pass på at alle dører fra bakgården og kjellergangen er låst/smekket igjen.

Alle har ansvar for å hindre og forebygge branntillop

Beboere plikter å sette seg inn i borettslagets felles brannvarslingssystem. Hver leilighet har brann-detektor som varsler både lokalt og i alle leiligheter dersom brann skulle bryte ut. I tillegg er alle forpliktet til enhver tid å holde egne røykvarslere og pliktig brannsløkker i sin bolig i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.

Beboerne må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak, samt regler for bruk og lagring av ildsfarlige væsker i bolig, kjeller og garasjeanlegg. Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer til lagringsplass som blokkerer eller redusere rømningsvei. Dette gjelder oppganger, trappedepot, kjellerganger og andre fellesrom.

Alle plikter at egen leilighet er i god teknisk stand og arbeid foretas i tråd med gjeldende regler

Alle beboere har vedlikeholdsplikt for egen leilighet, som spesifisert i vedtektene. Autorisert ingeniør, elektriker eller rørlegger må brukes ved arbeid som omfatter strøm og vann. Dersom det skal foretas søknadspliktige tiltak som endringer i konstruksjoner m.v. skal dette varsles styret for godkjenning på forhånd. Beboerne er pliktige til å kjenne til hvordan boligens hovedkran stenges av for å begrense eventuelle vannskader ved lekkasjer, feil på røranlegget etc. Lufteventiler må ikke tettes eller bygges inn.

Alle plikter å sikre god fremkommelighet og gode rømningsveier

Det er satt av arealer i garasjen og egne sykkelboder til sykkelparkering og oppbevaring av kajaker. Oppbevaring av andre gjenstander enn sykler, sykkelvogner og kajaker tillates ikke i fellesareal, og må settes i egne boder.

Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongene

Det er tillatt å ha blomsterkasser, men disse må plasseres på innsiden av balkongene av sikkerhetshensyn.

2. HYGIENE OG AVFALLSBEHANDLING

Borettslaget kildesorterer, og det er satt opp søppelsystem ved innkjøringen til parkeringsplassene; en for papir og en for plast, organisk avfall og restavfall. I krysset Elias Blix' og Herman Foss' gate er det plassert container for glass og metall. Det er forbudt for andre å bruke avfallssystemet til FBL.

Alle har ansvar for å holde borettslaget rent og at avfallshåndteringsanlegget fungerer

Søppel tømmes flere ganger i uken, og det er av største viktighet at beboerne kaster avfall i rett brønn og hindrer at systemet blokkeres. Dvs. at det ikke kastes hele pappkasser, pizzaesker o.l., men at disse rives opp i mindre deler så man ser at disse faller helt ned i kassen. Avfallsbrønnene må holdes låst, vanlig ytterdørnøkkel benyttes.

Alle har selv ansvar for at spesialavfall og større avfall blir forskriftsmessig behandlet

Avfall som ikke skal kastes i noen av brønnene eller er for stort er det den enkeltes plikt å ta med til nærmeste miljøstasjon. Det er ikke tillatt å sette avfall ved siden av brønnene, fordi dette ikke vil bli tatt med av de som tømmer.

3. ALMINNELIG RO OG TRIVSEL

Fellesområdene som sykkelboder, vaskeri, trimrom etc. fungerer bare hvis hver enkelt sørger for å holde orden, ta vare på fellesutstyr og for øvrig ta hensyn. Trappeoppganger er fellesområde som rengjøres regelmessig. Dette, i tillegg til brannsikkerhet, er grunnen til at det ikke må plasseres sykler, sportsutstyr etc. som hindrer rømning og fremkommelighet til leilighet og postkasser.

Alle har plikt til å bidra til ro og et godt bomiljø for naboene

Det skal ikke drives med aktiviteter som lager forstyrrende støy mellom kl. 1900 og kl. 0800 på hverdager og før kl. 10 og etter kl. 17 på lørdager. Generelt skal det være ro etter kl. 23 på hverdager. På søndager og helligdager skal det generelt være ro. Sosialt samvær/selskap er hyggelig. Forventer du at det kan bli en del støy, så sett opp nabovarsel. Demp musikken ved midnatt og lukk vinduer.

Oppussing og vedlikehold skal foregå på minst mulig sjenerende måte

Mange flytter inn i og ut av borettslaget, og andre ønsker å fornye eller foreta større vedlikehold av sin bolig. Dette er det stor forståelse for, men mange og langvarige prosjekter er også en utfordring for beboernes trivsel og ønske om ro og fred. Når større oppussing/vedlikehold skal gjennomføres må innehaver av leiligheten sørge for følgende:

- Alle naboer i oppgangen, samt tilstøtende leiligheter skal varsles om arbeid som igangsettes og antatt varighet av dette. Boring og annet støyende arbeid skal foregå på dagtid, ha kortest mulig varighet og skal alltid varsles ved oppstart. Nedstøving av fellesarealer, balkonger og boder skal ikke forekomme. Se ellers vedtektene og resten av punktet Alminnelig ro og trivsel.

- Plen, inngangsparti, oppgang og fellesområder forøvrig skal ikke brukes som lagringsplass for avfall. Dette er både utrivelig og potensielt helsefarlig. Avfallet skal fjernes fortløpende, eller ved bruk av container eller containersekk for formålet dersom styret gir dispensasjon.
- Leilighetshaver er ansvarlig for sikkerhet i bygget, selv om vedkommende ikke er tilstede under oppussing. Det gjøres særlig oppmerksom på situasjoner som kan innebære brannfare. Man må også sørge for at oppgangen rengjøres og holdes ryddig både under og etter oppussingsarbeidet.

Alle med husdyr har ansvar for at disse ikke er til sjenanse

Å ha hund, katt eller andre vanlige kjæredyr er vanligvis tillatt, men man plikter å innhente aksept fra alle andelseiere i egen oppgang først, og å informere styret når dette er gjort. Borettslaget er opptatt av at både dyr og mennesker skal ha det bra, så dyret må kunne være hjemme alene uten å lage unødig støy eller være til annen sjenanse for naboene. Ikke slipp katter inn i oppgangene med mindre du vet at eieren er hjemme. Katteeiere må passe på at kattene ikke vandrer inn i andre leiligheter og andres balkonger. Husk at mange har allergier og sørg for å plukke opp etterlatenskaper etter kjæledyret ditt.

Nærmere om kortidsutleie

Utleier må sørge for å orientere naboer i oppgangen om leieforholdets varighet og leietakers navn. Utleier plikter videre å pålegge dem som leier å følge gårdens husordensregler og vedtekter.

4. ANSVAR FOR FELLESOMRÅDER

Beplantning

Vi har ikke mye grøntareal i Fougstadgata, men er desto mer opptatt av å ta vare på det vi har. Bidra til at både plener og planter holdes pene og intakt, både sommer og vinter. Vil du bidra enda mer til trivselen finnes det en hagegruppe i borettslaget.

Snørydding og strøing

Vi har avtale med virksomheter som sørger for å måke snø og strø på fortau og bak huset. Hver oppgang må derimot rydde plass inn til egen oppgang. Snøskuffe og kost settes frem til dette.

Dugnader

Det avholdes fast dugnad hver vår og hver høst. Kan du ikke delta, ta kontakt med styret og spør om det er noe du kan gjøre for felles vedlikehold og trivsel i dagene rundt dugnaden.

5. TILBUD TIL BEBOERNE

Borettslaget har flere tilbud man kan benytte seg av eller søke om. Skal disse fungere etter hensikten må det også her utvises fornuft og hensyn.

Parkering

Det finnes et antall parkeringsplasser til utleie i bakgården. Plassene deles ut etter søknad som sendes styret. De som har fått plass må bruke denne slik at den ikke skaper ubehag, særlig for de som bor på bakkeplan. Ikke la bilen stå på tomgang, lage unødig støy etc. For

alles trivsel skal dekk og andre gjenstander ikke oppbevares på plassene. Plassene kan ikke fremleies.

Vaskeri

Det finnes et felles vaskerom alle kan benytte når det er ledig. Regler for bruk og behandling av maskiner og utstyr i vaskeri er slått opp i vaskeriet og skal følges nøye. Vis hensyn til naboer også ved sentrifugering etc.

Trimrom

Borettslaget har eget trimrom til disposisjon med utstyr for ulike øvelser. Egne ordensregler gjelder for bruk av rommet. Se eget oppslag der.

Leie av boder

Borettslaget disponerer en del rom som kan brukes for ekstra lagerplass. Henvendelser om dette rettes til styret.

Vaktmester

Borettslaget har avtale med firma som tilbyr vaktmestertjenester. Behov for vaktmestertjenester meldes til styreleder, som eventuelt bestiller tjenesten fra vaktmester. Dersom ikke annet er avtalt med styreleder/styret på forhånd, må den enkelte eier selv påregne å betale for tjenesten de ønsker utført.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for FOUGSTADGATA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950473479

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Dan Bendik Fauske velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap)** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 39

FOUGSTADGATA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FOUGSTADGATA 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/39>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i FOUGSTADGATA 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

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Dan Bendik Fauske velges.

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

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap)** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.09.25

Selskapsnummer: 39 Selskapsnavn: FOUGSTADGATA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Dan Bendik Fauske velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot



**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for FOUGSTADGATA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950473479

Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:30, Ila Skole, Personalrom.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret ønsker å bruke en beboer til å lede årsmøtet. Formålet er at dette er et lite bidrag til fellesskapet. Husk at dette ikke er en profesjonell møteleder/ordstyrer.

Mona-Iren Hauge kan si ifra på en mild og god måte. En meget god kandidat for å skape et godt rom for ordnet diskusjon og meningsbrytning på årsmøtet. Mona-Iren Hauge er til vanlig dekan ved fakultet for sosialvitenskap på VID vitenskapelige høyskole og har en doktorgrad i psykologi. Hun bor i 1. etasje i nummer 15.

Forslag til vedtak:

Mona-Iren ble forhindret fra å møte. Hadi Farran ble foreslått på møte og valgt som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse digital registrering av fremmøtte ved styret og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Forretningsorden

Forretningsorden

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av møteleder valgt av generalforsamlingen
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder fram en plan for gjennomføringen.

4. Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
5. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak. Innlegg skal ikke overstige henholdsvis tre minutter for første innlegg og ett minutter for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt. Møteleder har også rett til å sette strek med inntegnede talere.
7. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.

Forslag til vedtak:

Forretningsorden vedtas.

- ✓ Vedtatt. Det kom et forslag om å endre saksrekkefølgen der sak 6 tas etter sak 8, deretter sak 11, 12, 13, og deretter sak 9, 10, 14, 15 og 16. Generalforsamlingen godkjente dette.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen foreslås rådgiver Helga Solheim. Dan Bendik Fauske (nr 23) er protokollvitne.

- ✓ Vedtatt.

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

- ✓ Vedtatt.

6. Obos advokat orienterer om justering av nøkkel for fordeling av felleskostnader

Obos advokat kommer til oss for å fortelle om grunnlaget for justering. Det blir rom for spørsmål. Send gjerne spørsmål til fougstadgt@styrerommet.no i forkant.

Forslag til vedtak:

Tatt til orientering

- ✓ Vedtatt.

7. Årsrapport og årsregnskap

- 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.

✓ Vedtatt.

8. Fastsettelse av styrehonorar for 2024/ 2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 185 000.

✓ Vedtatt.

9. Elbilladere på 10 nye parkeringsplasser

Vi har ubrukt infrastruktur under parkeringsdekket. Bilparken i Oslo går mot å bli elektrisk. Borettslaget har kapital til å gjøre investeringen i denne infrastrukturen. Økt parkeringsleie for de som står i kø for plass med lader må påberegnes, mens styret kan vurdere overgangsordninger for de uten uttrykt ønske om elbillader. Prosjektet skal i sin helhet finansieres gjennom at flere får leiepris som parkeringsplass med lader. Vi har pristilbud for 10 nye parkeringsplasser til rundt 250 000 kroner. Vi får rundt 70 000 kroner i støtte fra kommunen. Denne søknaden er innvilget, men eksakt utfall har vi ikke. Kostnadsrammen er slik sett tett opp til 20 000 kroner per lader.

Styrets innstilling

Styret mener det er en fornuftig investering i borettslagets infrastruktur og anbefaler generalforsamlingen å vedta at 10 parkeringsplasser får lader.

Forslag til vedtak:

Styret sørger for at det etableres ytterligere 10 parkeringsplasser med lader.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

10. Forsøksordning med mulighet for å fremleie egen parkeringsplass til andre beboere i borettslaget

Fremmet av: Karolina Nilsson (nr 19)

Det er ikke lov å framleie parkeringsplass per nå. Det ønskes at generalforsamlingen ser over å endre denne regelen for korte perioder med framleie. Med kortere perioder menes det ca 6-12 måneder. Framleie skal kun være lov til de som allerede står i kø, i rekkefølge. Framleie skal være for samme avgift som den opprinnelige leier betaler.

Tanken er at man skal kunne beholde sin parkeringsplass, hvis man ved kortere perioder ikke bruker bil, eller ikke befinner seg i Oslo.

Mitt forslag etter dialog med styret er at vi forsøker dette frem til neste årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å forsøke ut tiltak som gjør at fellesområder utnyttes bedre for alles beste. Intern fremleie med kontroll fra styret kan være en slik løsning. Husordensreglene tillater ikke fremleie av parkeringsplass.

Vedtektene åpner imidlertid for fremleie godkjent av styret. En forsøksordning kan gi oss informasjon om dette er gjennomførbart. Styret er derfor positive til forslaget.

OBS! Husk at du ikke kan leie ut leilighet med parkeringsplass.

Forslag til vedtak:

Parkeringsplassen kan for kortere perioder fremleies til beboere i borettslaget. Venteliste for parkering skal følges ved fremleie. Styret skal orienteres om grunn for fremleie og hvem som fremleier på e-post. Fremleie til andre er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å tjene penger på fremleie. Styret kan stoppe fremleie.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

11. Fordeling av faste kostnader

Fremmet av: Kristin Syvertsen og Bruno Ceccaroli (nr 13)

Det vises til diskusjon innledet 12. oktober 2024 av Carl Einar Sjøgren som etter hvert fikk støtte av 6 beboere.

Saken skaper stort engasjement og må derfor behandles av generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret har valgt å forstå fordeling av faste kostnader som felleskostnader etter dialog med forslagsstillerne.

Formuleringen i Borettslagsloven er at felleskostnadsnøkkelen «skal justerast» hvis det først er en vesentlig endring i verdiforholdet. Dersom det er tilfellet, så betyr det at det ligger en forpliktelse for styret til å justere nøkkelen.

Saken er overflødig slik styret ser det. Det er lovverket som setter rammene for hvordan nøkkelen for felleskostnader skal justeres. Styret kan ikke anbefale generalforsamlingen å vedta noe som den ikke er juridisk kompetent til å vedta.

Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å avise forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 7 stemmer for forslag til vedtak, 20 stemmer mot.

12. Søknad om kjøp av råloft/hems i Fougstads gate 15 til boligformål

Fremmet av: Solveig Øvrebotten og Atle Øvrebotten Kolbeinstveit

Det er vedlagt bilde og en verdivurdering fra eiendomsmegler. Megler mener det ikke har noen verdi. Vi mener imidlertid at vi skal betale noe. Arealet som ønskes kjøpt er det som er over trappeløpet i oppgang 15. Oppgangen er hørt på Vibbo.

Styrets innstilling

Styret har sett tegninger over det areal som ønskes kjøpt og har tilstrekkelig dokumentasjon til å legge til grunn at gjeldende lovverk vil følges. Arealet har ingen berørte/tangerende boenheter utover kjøper. Vilåårene etter vedtekter 4.4 er oppfylt. Arealet har ingen verdi.

Forslag til vedtak:

Søknad om salg fra Fougstadgata Borettslag til Solveig Øvrebotten og Atle Øvrebotten Kolbeinstveit, av råloft til boligformål over Fougstads gate 15, 3.etasje godkjennes. Solveig Øvrebotten og Atle Øvrebotten

Kolbeinstveit skal betale kr. 50000 for overtakelse av loftareal over inngangsparti i øverste etasje i nummer 15. Det er en forutsetning for kjøp av felleskostnader justeres for boenheten. Endringen i felleskostnader må minimum dekke forventede vedlikeholdskostnader. Kjøper dekker alle omkostninger.

✓ Vedtatt. 24 stemmer for, ingen stemmer mot.

13. Søknad om kjøp av råloft/hems i Fougstads gate 13 til boligformål

Fremmet av: Mariken Solberg og Christian Bratz

Mariken Solberg og Christian Bratz, andelseiere i Fougstadsgate 13, 3.etasje, søker om å få kjøpe råloft over egen leilighet og trappeløp i nummer 13. Utover salgsinntekt vil det gi inntekt til borettslaget ved økte fellesutgifter fra boenheten.

Pris er satt ut fra samme grunnlag som salg i nummer 15 i 2022, justert for prisvekst på boliger i området. Pris i 2022 var 405000 kroner. Siste tilgjengelige kvartalsstatistikk for St Hanshaugen viser en prisvekst på 12,33 prosent siste 3 år. Det er ventet bratt utvikling i boligprisen første kvartal 2025, akkurat som i 2022. Et godt og raust borettslag som ønsker å selge gir goodwill. Prisvekst er derfor satt litt høyere enn markedet til 15 prosent.

Naboer som ønsker det, skal få se tegninger og byggeplan. Utbygging av loft/hems er også offentlig tilgjengelig hos Oslo kommune, siden utbygging av loft er søknadspliktig.

Styrets innstilling

Styret har sett tegninger over det areal som ønskes kjøpt og har tilstrekkelig dokumentasjon til å legge til grunn at gjeldende lovverk vil følges. Arealet har to berørte/tilstøtende boenheter utover kjøper. Ingen av disse har gitt innsigelser innen fristen på 7 dager etter varsel. Begge har muntlig gitt tilslutning til styret om at salg er godkjent. Vilårene etter vedtekter 4.4 er oppfylt.

Basert på etablert praksis innstiller styret generalforsamlingen å vedta at Mariken Solberg og Christian Bratz får kjøpe råloft over egen boenhet, tilsvarende antall 18 m² målbart loftareal, til utvidelse av sin andel bolig i nr. 13, leilighet nr 306. Salget skal skje i samsvar med vedtekt av 2. mai 2019 vedrørende «Overtakelse av fellesareal for å utvide boareal i egen andel.

Forslag til vedtak:

Mariken Solberg og Christian Bratz, andelseiere i Fougstadsgate 13, 3.etasje, skal betale kr. 466000 kroner for overtakelse av loftareal over egen leilighet og over trappeløp i nummer 13. Styret skal inngå en avtale med kjøper som sikrer at fellesskapet ikke taper penger på utbyggingen. Forventede økte vedlikeholdsutgifter skal dekkes. Økningen kan ikke være mindre enn tilsvarende økte felleskostnader for lignende loft/hems i borettslaget.

✓ Vedtatt. Med 23 stemmer for, 6 stemmer mot.

14. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, to styremedlem for 2 år og to varamedlemmer for 1 år. De kandidater som er innstilt av valgkomiteen er de som fremkommer her i innkallingen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Atle Øvrebotten Kolbeinstveit

Stein Flokkmann fremsatte et utsettelsesforslag om valg av styreleder. Dette ble stemt ned. 6 stemmer for utsettelsesforslag, 22 mot. Atle ble valgt som styreleder ved akklamasjon.
Følgende stilte til valg:

Atle Øvrebotten Kolbeinstveit

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Lars Eia Kirkholm

Johanne Skarbø Pedersen

Følgende stilte til valg:

Lars Eia Kirkholm

Johanne Skarbø Pedersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingvild Vaale Arnesen

Jenny Graver

Følgende stilte til valg:

Ingvild Vaale Arnesen

Jenny Graver

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Atle Øvrebotten Kolbeinstveit

Følgende stilte til valg:

Atle Øvrebotten Kolbeinstveit

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Odd Øverdahl

Følgende stilte til valg:

Odd Øverdahl

16. Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år.

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mona-Iren Hauge

Kristine Eia Kirkholm

Følgende stilte til valg:

Mona-Iren Hauge

Kristine Eia Kirkholm



Vedtekter

for Fougstadgata borettslag org nr 950473479

vedtatt på ordinær generalforsamling den 09. 05.2006, med endringer foretatt på generalforsamling den 2. mai 2013, ekstraordinær generalforsamling 30.03.17., ordinær generalforsamling 02.05.19., ordinær generalforsamling 26.05.21, ordinær generalforsamling 12.05.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen

overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til personen som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(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.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen samt eventuelle boder og/eller parkeringsplass til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(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-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Overtakelse av fellesareal for å utvide arealet i egen andel.

Dersom en andelseier ønsker å utvide boareal ved å innlemme fellesareal i leiligheten, for eksempel ved å bygge inn tilliggende boder som enten disponeres av andelseieren selv eller av andre andelseiere, gjelder følgende prosedyre:

- Det skal fremlegges tegninger over areal som ønskes benyttet/kjøpt
- Det skal foreligge dokumenter som viser at valg av løsning følger forskrifter, bl.a. brannforskriftene. Styret kan kreve å se dokumentene dersom styret ønsker dette.
- Godkjenning fra alle berørte andelseiere i oppgangen må foreligge. Dette omfatter også andelseiere i tilstøtende andeler. Disse skal gis en rimelig frist (minst 1 uke) til å uttale seg.
- Søknad sendes styret.
- Styret innstiller til Generalforsamling som fatter vedtak.
- Generalforsamlingen fastsetter pris på fellesarealet basert på kvadratmeterpris for råloft i området.
- Bodkapasitet for andre andelseiere skal ikke reduseres. Andelseiere som benytter egne boder til utbygging av boarealet kan leie boder som er ledige i borettslaget.

5. Vedlikehold og husorden

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, avløp, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, avløp, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger,

listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Beboerne har vedlikeholdsplikt for plattinger og belegg som legges på membranen på balkonger/takterrasser.

(3) Andelseieren har også ansvaret for vedlikehold, herunder oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, og rør og/eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler og sluk. Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold av vegger, gelender på terrasser, balkonger eller membran som forebygger lekkasjer i tak under.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-4 Husordensregler

Borettslagets husordensregler vedtas av generalforsamlingen.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to og høyst fem andre medlemmer med høyst tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(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,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 39

FOUGSTADGATA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FOUGSTADGATA 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:

8. april 2025 kl. 18:30, Ila Skole, Personalrom.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Forretningsorden
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Obos advokat orienterer om justering av nøkkel for fordeling av felleskostnader
7. Årsrapport og årsregnskap
8. Fastsettelse av styrehonorar for 2024/ 2025
9. Elbilladere på 10 nye parkeringsplasser
10. Forsøksordning med mulighet for å fremleie egen parkeringsplass til andre beboere i borettslaget
11. Fordeling av faste kostnader
12. Søknad om kjøp av råloft/hems i Fougstads gate 15 til boligformål
13. Søknad om kjøp av råloft/hems i Fougstads gate 13 til boligformål
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i FOUGSTADGATA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker å bruke en beboer til å lede årsmøtet. Formålet er at dette er et lite bidrag til fellesskapet. Husk at dette ikke er en profesjonell møteleder/ordstyrer.

Mona-Iren Hauge kan si ifra på en mild og god måte. En meget god kandidat for å skape et godt rom for ordnet diskusjon og meningsbrytning på årsmøtet. Mona-Iren Hauge er til vanlig dekan ved fakultet for sosialvitenskap på VID vitenskapelige høyskole og har en doktorgrad i psykologi. Hun bor i 1. etasje i nummer 15.

Forslag til vedtak

Mona-Iren Hauge, er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Forretningsorden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forretningsorden

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av møteleder valgt av generalforsamlingen

3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder fram en plan for gjennomføringen.
4. Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
5. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak. Innlegg skal ikke overstige henholdsvis tre minutter for første innlegg og ett minutter for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt. Møteleder har også rett til å sette strek med inntegnede talere.
7. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.

Forslag til vedtak

Forretningsorden vedtas.

Sak 4

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås rådgiver Helga Solheim. Dan Bendik Fauske (nr 23) er protokollvitne.

Sak 5

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 6

Obos advokat orienterer om justering av nøkkel for fordeling av felleskostnader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Obos advokat kommer til oss for å fortelle om grunnlaget for justering. Det blir rom for spørsmål. Send gjerne spørsmål til fougstadgt@styrerommet.no i forkant.

Forslag til vedtak

Tatt til orientering

Vedlegg

1. Notat om endring av fordelingsnøkkel .pdf
2. Obos oppskrift endring av felleskostnader.pdf

Sak 7

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

3. 0039 Fougstadgata Borettslag - revisjonsberetning.pdf
4. Regnskap 2024.pdf
5. Styrets arbeid 2024 + mål for 2025.pdf

Sak 8

Fastsettelse av styrehonorar for 2024/ 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 185 000.

Sak 9

Elbilladere på 10 nye parkeringsplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har ubrukt infrastruktur under parkeringsdekket. Bilparken i Oslo går mot å bli elektrisk. Borettslaget har kapital til å gjøre investeringen i denne infrastrukturen. Økt parkeringsleie for de som står i kø for plass med lader må påberegnes, mens styret kan vurdere overgangsordninger for de uten uttrykt ønske om elbillader. Prosjektet skal i sin helhet finansieres gjennom at flere får leiepris som parkeringsplass med lader. Vi har pristilbud for 10 nye parkeringsplasser til rundt 250 000 kroner. Vi får rundt 70 000 kroner i støtte fra kommunen. Denne søknaden er innvilget, men eksakt utfall har vi ikke. Kostnadsrammen er slik sett tett opp til 20 000 kroner per lader.

Styrets innstilling

Styret mener det er en fornuftig investering i borettslagets infrastruktur og anbefaler generalforsamlingen å vedta at 10 parkeringsplasser får lader.

Forslag til vedtak

Styret sørger for at det etableres ytterligere 10 parkeringsplasser med lader.

Sak 10

Forsøksordning med mulighet for å fremleie egen parkeringsplass til andre beboere i borettslaget

Forslag fremmet av:

Karolina Nilsson (nr 19)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ikke lov å framleie parkeringsplass per nå. Det ønskes at generalforsamlingen ser over å endre denne regelen for korte perioder med framleie. Med kortere perioder menes det ca 6-12 måneder. Framleie skal kun være lov til de som allerede står i kø, i rekkefølge. Framleie skal være for samme avgift som den opprinnelige leier betaler.

Tanken er at man skal kunne beholde sin parkeringsplass, hvis man ved kortere perioder ikke bruker bil, eller ikke befinner seg i Oslo.

Mitt forslag etter dialog med styret er at vi forsøker dette frem til neste årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å forsøke ut tiltak som gjør at fellesområder utnyttes bedre for alles beste. Intern fremleie med kontroll fra styret kan være en slik løsning. Husordensreglene tillater ikke fremleie av parkeringsplass. Vedtektene åpner imidlertid for fremleie godkjent av styret. En forsøksordning kan gi oss informasjon om dette er gjennomførbart. Styret er derfor positive til forslaget.

OBS! Husk at du ikke kan leie ut leilighet med parkeringsplass.

Forslag til vedtak

Parkeringsplassen kan for kortere perioder fremleies til beboere i borettslaget. Venteliste for parkering skal følges ved fremleie. Styret skal orienteres om grunn for fremleie og hvem som fremleier på e-post. Fremleie til andre er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å tjene penger på fremleie. Styret kan stoppe fremleie.

Sak 11

Fordeling av faste kostnader

Forslag fremmet av:

Kristin Syvertsen og Bruno Ceccaroli (nr 13)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til diskusjon innledet 12. oktober 2024 av Carl Einar Sjøgren som etter hvert fikk støtte av 6 beboere.

Saken skaper stort engasjement og må derfor behandles av generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret har valgt å forstå fordeling av faste kostnader som felleskostnader etter dialog med forslagsstillerne.

Formuleringen i Borettslagsloven er at felleskostnadsnøkkelen «skal justerast» hvis det først er en vesentlig endring i verdiforholdet. Dersom det er tilfellet, så betyr det at det ligger en forpliktelse for styret til å justere nøkkelen.

Saken er overflødig slik styret ser det. Det er lovverket som setter rammene for hvordan nøkkelen for felleskostnader skal justeres. Styret kan ikke anbefale generalforsamlingen å vedta noe som den ikke er juridisk kompetent til å vedta.

Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å avise forslaget.

Forslag til vedtak

1. Fordeling av faste kostnader i borettslaget skal rettferdig gjenspeile leilighetens (i) lokalisering og (ii) størrelse (boareal) 2. Styret gis mandat til å utarbeide og implementere sammen med OBOS-rådgivere nytt fordelingssystem

Sak 12

Søknad om kjøp av råloft/hems i Fougstads gate 15 til boligformål

Forslag fremmet av:

Solveig Øvrebotten og Atle Øvrebotten Kolbeinstveit

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er vedlagt bilde og en verdivurdering fra eiendomsmegler. Megler mener det ikke har noen verdi. Vi mener imidlertid at vi skal betale noe. Arealet som ønskes kjøpt er det som er over trappeløpet i oppgang 15. Oppgangen er hørt på Vibbo.

Styrets innstilling

Styret har sett tegninger over det areal som ønskes kjøpt og har tilstrekkelig dokumentasjon til å legge til grunn at gjeldende lovverk vil følges. Arealet har ingen berørte/tangerende boenheter utover kjøper. Vilåårene etter vedtekter 4.4 er oppfylt. Arealet har ingen verdi.

Forslag til vedtak

Søknad om salg fra Fougstadgata Borettslag til Solveig Øvrebotten og Atle Øvrebotten Kolbeinstveit, av råloft til boligformål over Fougstads gate 15, 3.etasje godkjennes. Solveig Øvrebotten og Atle Øvrebotten Kolbeinstveit skal betale kr. 50000 for overtakelse av loftareal over inngangsparti i øverste etasje i nummer 15. Det er en forutsetning for kjøp av felleskostnader justeres for boenheten. Endringen i felleskostnader må minimum dekke forventede vedlikeholdskostnader. Kjøper dekker alle omkostninger.

Vedlegg

6. Areal nr 15 ønskes kjøpt.jpg

7. Verdssetting råloft over inngangsparti.pdf

Sak 13

Søknad om kjøp av råloft/hems i Fougstads gate 13 til boligformål

Forslag fremmet av:

Mariken Solberg og Charistian Bratz

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Mariken Solberg og Christian Bratz, andelseiere i Fougstadsgate 13, 3.etasje, søker om å få kjøpe råloft over egen leilighet og trappeløp i nummer 13. Utover salgsinntekt vil det gi inntekt til borettslaget ved økte fellesutgifter fra boenheten.

Pris er satt ut fra samme grunnlag som salg i nummer 15 i 2022, justert for prisvekst på boliger i området. Pris i 2022 var 405000 kroner. Siste tilgjengelige kvartalsstatistikk for St Hanshaugen viser en prisvekst på 12,33

prosent siste 3 år. Det er ventet bratt utvikling i boligprisen første kvartal 2025, akkurat som i 2022. Et godt og raust borettslag som ønsker å selge gir goodwill. Prisvekst er derfor satt litt høyere enn markedet til 15 prosent.

Naboer som ønsker det, skal få se tegninger og byggeplan. Utbygging av loft/hems er også offentlig tilgjengelig hos Oslo kommune, siden utbygging av loft er søknadspliktig.

Styrets innstilling

Styret har sett tegninger over det areal som ønskes kjøpt og har tilstrekkelig dokumentasjon til å legge til grunn at gjeldende lovverk vil følges. Arealet har to berørte/tilstøtende boenheter utover kjøper. Ingen av disse har gitt innsigelser innen fristen på 7 dager etter varsel. Begge har muntlig gitt tilslutning til styret om at salg er godkjent. Vilåårene etter vedtekter 4.4 er oppfylt.

Basert på etablert praksis innstiller styret generalforsamlingen å vedta at Mariken Solberg og Christian Bratz får kjøpe råloft over egen boenhet, tilsvarende antall 18 m² målbart loftareal, til utvidelse av sin andel bolig i nr. 13, leilighet nr 306. Salget skal skje i samsvar med vedtekt av 2. mai 2019 vedrørende «Overtakelse av fellesareal for å utvide boareal i egen andel.

Forslag til vedtak

Mariken Solberg og Christian Bratz, andelseiere i Fougstadsgate 13, 3.etasje, skal betale kr. 466000 kroner for overtakelse av loftareal over egen leilighet og over trappeløp i nummer 13. Styret skal inngå en avtale med kjøper som sikrer at fellesskapet ikke taper penger på utbyggingen. Forventede økte vedlikeholdsutgifter skal dekkes. Økningen kan ikke være mindre enn tilsvarende økte felleskostnader for lignende loft/hems i borettslaget.

Vedlegg

8. Pris råloft med utsikt - ikke godkjent for varig opphold.pdf

9. Salg - økonomi.pdf

10. Verdivurdeing Fougstad gata 15.pdf

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, to styremedlem for 2 år og to varamedlemmer for 1 år. De kandidater som er innstilt av valgkomiteen er de som fremkommer her i innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Atle Øvrebotten Kolbeinstveit

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johanne Skarbø Pedersen
- Lars Eia Kirkholm

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingvild Vaale Arnesen
 - Jenny Graver
-

Sak 15

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:

- Atle Øvrebotten Kolbeinstveit

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Odd Øverdahl
-

Sak 16

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Kristine Eia Kirkholm
 - Mona-Iren Hauge
-

NOTAT

Til: Styret i Fougstadgata borettslag
Kopi: Helga Solheim, Rådgiver eiendomsforvaltning
Dato: 18.03.2025

Ansvarlig advokat: Håvard Bakken
E-post: bakhav@obos.no
Vår referanse: 17317

Endring av fordelingsnøkkel for felleskostnader i Fougstadgata borettslag

Undertegnede er bedt av styret i borettslaget om å vurdere om og eventuelt hvordan borettslagets fordelingsnøkkel for felleskostnader skal endres, på grunn av endringer i noen av borettslagssandelenes størrelse og verdi. Endringene har særlig kommet som følge av at enkelte andeler har blitt utvidet til å omfatte loftsarealer som tidligere har vært fellesareal i borettslaget.

Vi finner borettslagslovens bestemmelse om fordeling av felleskostnader i lovens § 5-19. Utgangspunktet er at fordelingsnøkkel i et borettslag ligger fast, og at det krever tilslutning fra alle andelseierne hvis man skal endre denne nøkkelen. Bestemmelsen lyder slik:

Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.

Det er altså retningslinjene som fremgår av borettslagets bygge- og finansieringsplan som danner utgangspunktet for fordelingen.

I byggestyrets beretning som ble avgitt i forbindelse med stifting av borettslaget i 1952 (side 5) ser det ut for meg som om felleskostnadene var fastsatt ut fra et visst beløp per kvadratmeter (felleskostnadene var den gangen omtalt som «leie», ettersom det etter tidligere borettslagslov var et leieforhold mellom borettslaget og den enkelte andelseier):

På grunnlag av den finansiering som er oppnådd, er det satt opp et normalbudsjett for selve driften av bygget. Det har vist seg nødvendig å gå til en øking av de foreløpig stipulerte leier på 13,5 %. I tillegg kommer også kr. 3,- pr. mnd. pr. leilighet til vaskeristrøm, som tidligere er blitt belastet bygget. Samlet leie for leilighetene vil utgjøre kr. 118.782,-, hvorav kr. 4.014,- settes av til indre vedlikehold for leilighetene. Bortleie av kjellerrom utgjør kr. 6.354,96. Vaskeripelegene utgjør kr. 2.124,- årlig.

Leia for leilighetene tilsvare kr. 20,10 pr. m2 brutto golv, inkl. avsetningen til indre vedlikehold.

Utgiftene skulle være rimelig anslått.

Beretningen omtaler «stipulerte leier», og at leien «tilsvare kr 20,10 pr. m2 brutto golv». Men ut fra det jeg har fått opplyst, har hvis det er slik at kjellerleiligheter betaler mindre per kvadratmeter enn toppleiligheter, er det slik at leiligheter høyere oppe i borettslagets bygg betaler høyere felleskostnader per kvm enn leiligheter lavere ned i bygget.

Det kan altså synes som om de opprinnelig stipulerte kr 20,10 var et *gjennomsnitt* av leien per kvm, og at det ikke er slik at alle betalte det samme per kvm. Dette stemmer i og for seg godt med erfaringen fra fastsettelsen av leienivået fra tidspunktet borettslaget ble stiftet. Det ble gjort konkrete vurderinger av leieverdien for hver leilighet, og leiligheter høyere oppe i bygget ble ansett å ha høyere leieverdi enn leiligheter lavere nede i bygget, osv. Også forhold som utsikt osv. kunne ha betydning. Det er ellers ganske typisk at selve grunnlaget for fastsettelsen ikke gjenfinnes.

Formuleringen i loven er at fordelingen «skal justerast» hvis en endring av boligene medfører en vesentlig endring av verdiforholdene. Det betyr at det ligger en forpliktelse for styret til å endre nøkkelen, og at det ikke er nødvendig med generalforsamlingsvedtak (og egentlig heller ikke styrevedtak).

Det må gjøres en konkret vurdering for hver av endringene som er gjort, og i rettspraksis er det lagt til grunn at en endring av verdien som utgjør rundt 20 % av verdien er vesentlig.

Altså: Hvis en leilighet eksempelvis innlemmer en bod i arealet, og verdien går opp fra 5,0 til 5,5 millioner er ikke endringen vesentlig, men hvis en leilighet utvides til å omfatte et loft og verdien går opp fra 5,0 til 6,5 millioner vil endringen være vesentlig.

Det virker for meg som om det i borettslaget er gjort endringer i boligene som utgjør en vesentlig endring av verdiforholdene, og at fordelingen av felleskostnader derfor *skal* gjøres. Spørsmålet blir dermed hvordan endringen skal skje.

Som nevnt ovenfor, er det i forbindelse med stifting av borettslaget gjort en vurdering av hva hver enkelt leilighet skulle betale per kvm i felleskostnader. I all hovedsak betaler leilighetene i dag mellom 50 og 70 kr per kvm per mnd. For meg virker det da riktig å ta utgangspunkt i det kronebeløpet den enkelte leilighet betaler i dag, og legge dette til grunn også for det nye arealet. Dette ut fra en tanke om at det gamle og nye arealet har samme «verdi», og «koster» like mye mht. borettslagets utgifter.

Når det er sagt, er det ikke opplagt hvordan det nye arealet på loftet skal beregnes. Det vanlige ved opprettelse av eierseksjonssameier eller stifting av borettslag, er å ta utgangspunktet i boligens BRA (i praksis BRAi etter nye måleregler). Det vil si at det ikke er gulvarealet på loftene som legges til grunn, men de målbare arealene. Areal med en takhøyde under 190 cm vil derfor normalt sett ikke regnes med. Så selv om en loftsutbygging kan innebære en vesentlig verdiøkning for en leilighet i borettslaget, kan økningen i felleskostnader bli mindre enn verdiendringen skulle tilsi.

Vennlig hilsen

Håvard Bakken
Advokat, MNA

Fra: Fougstadgata Borettslag <fougstadgt@styrommet.no>

Sendt: tirsdag 18. mars 2025 21:46

Til: Håvard Bakken <Havard.Bakken@OBOS.no>

Kopi: Helga Solheim <helga.solheim@obos.no>; Lars Eia Kirkholm <lars.kirkholm@jcpnordic.com>; Nina Cecilie Dybhavn <nina.cecilie@hotmail.com>; Atle Øvrebotten Kolbeinstveit <atlekolbeinstveit@gmail.com>; Odd Øverdahl <odd.overdahl@asplanviak.no>; André Christiansen <andre_ch95@hotmail.com>; Kari Dydland <karidydland@hotmail.com>

Emne: SV: Møte om justering av felleskostander

Hei Håvard

Takk for notat i ekspressfart! Basert på notat, kan du si hvordan vi skal konkret gjennomføre det? Eller er det Helga som er best egnet herfra?

I og med at de fleste av oss er inhabile trenger vi det inn med teskje.

Vi trenger en løsning for fremtiden som også gjelder mindre justeringer.

Bare ring meg hvis jeg er uklar i bestillingen.

Vennlig hilsen

Atle Øvrebotten Kolbeinstveit

Styreleder Fougstadgata Borettslag

Mobil: 90 19 77 56

Fra: Håvard Bakken <Havard.Bakken@OBOS.no>

Sendt: onsdag 19. mars 2025 08:31

Til: fougstadgt@styrommet.no

Kopi: Helga Solheim <helga.solheim@obos.no>; Lars Eia Kirkholm <lars.kirkholm@jcpnordic.com>; Nina Cecilie Dybhavn <nina.cecilie@hotmail.com>; Atle Øvrebotten Kolbeinstveit <atlekolbeinstveit@gmail.com>; Odd Øverdahl <odd.overdahl@asplanviak.no>; André Christiansen <andre_ch95@hotmail.com>; Kari Dydland <karidydland@hotmail.com>

Emne: SV: Møte om justering av felleskostander

Hei igjen,

«Oppskriften» blir vel da (hvis dere går for mitt forslag):

1. Avgjøre hvilke leiligheter som har hatt en «vesentlig endring av verditilhøva». Jeg oppfatter det slik at dette gjelder de som har kjøpt loftsarealer.
2. Måle opp det nye arealet i disse leilighetene.
3. Legge det målbare arealet til leilighetens opprinnelige areal, og bruke dagens kronebeløp per kvm for den aktuelle leiligheten også på det nye arealet.
4. For fremtiden kan man da endre felleskostnadene med en viss %, på vanlig måte.

Når det gjelder dette med «mindre justeringer», kan jeg ikke se at det er hjemmel i loven for å foreta endringer i kostnadsfordelingen. Endringen må være vesentlig for at fordelingen skal kunne endres etter § 5-19, ellers ligger den fast. Men når det er sagt, kan man *avtale* at når en andel utvides, skal det betales høyere felleskostnader etter prinsippet ovenfor. Så lenge man har aksept fra den som skal bygge ut (selv om arealet er lite), kan man foreta endringen. Resultatet blir jo da at de øvrige andelseierne får en forholdsmessig mindre andel av felleskostnadene, og det er det ingen som protesterer mot.

Mulig Helga har innspill til den praktiske gjennomføringen av endringen jeg foreslår ovenfor?

Med vennlig hilsen

Håvard Bakken

advokat

Advokatene i OBOS, MNA

Hammersborg Torg 1 | Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo

Telefon: 22865500 | www.obos.no | [Meld deg på OBOS Nyhetsbrev](#)

<https://www.obos.no/aio>



Til generalforsamlingen i Fougstadgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fougstadgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. februar 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

		2024	2023
	Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 078 215	3 177 024
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		311 629	564 466
Tilbakeføring av avskrivning	14	17 965	123 566
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-355 763	-1 784 885
Innsk. øremerk. bankkto		-3 496	-1 956
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-29 665	-1 098 809
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 048 550	2 078 215
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 197 062	2 227 416
Kortsiktig gjeld		-148 512	-149 201
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 048 550	2 078 215

FOUGSTADGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 473 479, KUNDENR. 39

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 023 869	3 904 804	3 915 872	3 996 574
Ladeinntekter EL-bil		18 200	0	0	0
Andre inntekter	3	19 559	457 225	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 061 628	4 362 029	3 915 872	4 016 574
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-23 265	-23 265	-26 085
Styrehonorar	5	-175 000	-165 000	-175 000	-185 000
Avskrivninger	14	-17 965	-123 566	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-124 725	-118 450	-126 000	-132 000
Konsulenthonorar	7	-14 249	-9 500	-40 000	-40 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-374 368	-658 910	-310 000	-340 000
Forsikringer		-222 280	-267 963	-295 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-915 109	-872 283	-798 800	-897 000
Energi/fyring		-111 173	-83 030	-130 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-338 421	-367 022	-385 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-761 672	-467 799	-468 500	-511 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 100 262	-3 177 413	-2 773 565	-2 913 685
DRIFTSRESULTAT		961 366	1 184 616	1 142 307	1 102 889
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	75 091	82 755	0	80 000
Finanskostnader	12	-724 828	-702 905	-829 000	-706 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-649 737	-620 150	-829 000	-626 000
ÅRSRESULTAT		311 629	564 466	313 307	476 889
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		311 629	564 466		

FOUGSTADGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 473 479, KUNDENR. 39

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 982 100	3 982 100
Tomt		348 339	348 339
Andre varige driftsmidler	14	8 984	26 949
Miljøbankkonto, øremerket		108 615	92 333
SUM ANLEGGSMIDLER		4 448 038	4 449 721
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		98 581	96 082
Driftskonto OBOS-banken		239 431	287 320
Sparekonto OBOS-banken		1 859 051	1 844 014
SUM OMLØPSMIDLER		2 197 062	2 227 416
SUM EIENDELER		6 645 100	6 677 136
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Udekket tap	15	-6 562 483	-6 874 112
SUM EGENKAPITAL		-6 556 483	-6 868 112
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 355 830	12 711 593
Borettsinnskudd	17	594 400	594 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	102 841	90 055
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 053 071	13 396 048
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		141 058	63 695
Påløpte renter		3 903	63 768
Påløpte avdrag		0	21 738
Annen kortsiktig gjeld	19	3 552	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 512	149 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 645 100	6 677 136
Pantstillelse	20	16 149 500	16 149 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2025
Styret i Fougstadgata Borettslag

Atle Kolbeinstveit /s/

Andrè Christiansen /s/

Felicia C. Færavaag /s/

Lars Gauslaa Kirkholm /s/

Odd Øverdahl /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 489 240
Parkeringsleie	322 800
Eiendomsskatt	114 344
Diverse	106 872
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 033 256

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-9 387
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 023 869

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger Nayax	18 659
Utleie	900
SUM ANDRE INNETEKTER	19 559

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 675

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 175 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 654, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 649
Andre konsulenthonorarer	-5 600
SUM KONSULENTHONORAR	-14 249

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-160 483
Drift/vedlikehold elektro	-128 114
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 897
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 769
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-39 852
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 254
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-374 368

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-114 434
Vann- og avløpsavgift	-477 068
Feieavgift	-16 048
Renovasjonsavgift	-307 560
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-915 109

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Container	-63 208
Driftsmateriell	-12 520
Vaktmestertjenester	-390 807
Renhold ved firmaer	-189 094
Andre fremmede tjenester	-2 207
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 654
Andre kontorkostnader	-1 237
Bank- og kortgebyr	-2 751
Velferdskostnader	-84 395
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-761 672

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 558
Renter av sparekonto i OBOS-banken	73 533
SUM FINANSINNTEKTER	75 091

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-541 294
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-183 456
Renter på leverandørgjeld	-78
SUM FINANSKOSTNADER	-724 828

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1942	3 245 700
Oppskrevet 1972	736 400
SUM BYGNINGER	3 982 100

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.219/bnr.54

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kostpris	51 356	
Tilgang 2020	89 826	
Avskrevet tidligere	-114 233	
Avskrevet i år	-17 965	8 983
Ladestasjon for el bil		
Kostpris	316 805	
Avskrevet tidligere	-316 804	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		8 984
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-17 965

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-11 504 958	
Nedbetalt tidligere	2 043 829	
Nedbetalt i år	188 276	-9 272 853

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-288 913	
Nedbetalt tidligere	-2 961 551	
Nedbetalt i år	167 487	-3 082 977

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-12 355 830
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2013	-9700
Opprinnelig 1949	-584 700
SUM BORETTINNSKUDD	-594 400

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-102 841
	-102 841

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-3 552
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 552

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	594 400
Pantelån	12 355 830
TOTALT	12 950 230

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

Bygninger	3 982 100
Tomt	348 339
TOTALT	4 330 439

Styrets arbeid 1. april 2024 – 1. april 2025

1. Kommunikasjon og administrative rutiner

Styret valgte tidlig at en ønsket en tydelig, enkel og digital kommunikasjon med beboere. Til dette bruker styret Styrerommet og Vibbo, begge plattformer levert av Obos. Dette gir bedre sikkerhet for at borettslaget eier informasjon som går fra borettslaget, den er digital og etterprøvbar i ettertid. Beboere som ikke er digitale får all vesentlig informasjon levert i postkassen. Styret har kontinuerlig dialog med beboere og det er ønskelig at beboere tar opp ting så tidlig som mulig. Styret rådfører seg med beboere i viktige saker både systematisk og usystematisk. Vi håper at beboerne synes dette gir et konstruktivt samarbeid.

2. Sosialt

Styret er svært tilfredse med høyt oppmøte og god innsats på dugnadene. Når mer enn halve borettslaget deltar fremmer dugnadene godt naboskap og gjør borettslaget til et bedre sted å bo. En ekstra takk til hagegruppe og trimgruppe for deres innsats! Borettslaget har et godt naboskap der beboere hjelper hverandre med smått og stort. En vennlig og raus omgangsform er i det store og hele et gode for alle. Det kan være verdt å tenke på de gangene en nabo irriterer litt på et eller annet vis. Styret setter pris på at de fleste problemer løses på lavest mulig nivå, men hold gjerne dialog med styret hvis du mener det er fornuftig.

Festen i forbindelse med 75-årsjubileumet ble oppmøtemessig en stor suksess og vi håper alle hadde en fin, om enn noe forblåst ettermiddag. Styret synes det var fint å ta i bruk gata foran bygget til noe annet enn biler en kort stund. Tusen takk til alle som var med, ville være med, men ikke kunne og ikke minst alle som bidro med rydding.

3. Vedlikehold

Godt vedlikehold og god økonomi henger sammen. I 2024 ble alle utendørs vannkraner reparert. Vinduer har fått ettersyn for det som ser ut for å ha vært en monteringsfeil. En terrassedør er skiftet ut. Det er også skarpt og malt over inngangspartiene. Styret følger med i markedet for vedlikehold som står for tur og vil sette i gang prosjekter hvis det kommer en god pris. Det neste som står på planen av større vedlikehold er overflatebehandling av oppganger og vurdere om post kan håndteres på en bedre og mer moderne måte.

4. Økonomi

Styret mener borettslaget har god økonomi og at inntektsnivået er på et slikt nivå at bygget kan ivaretas og utvikles på en god måte. Beboerne kan forvente en justering av fellesutgiftene i 2026. Klarer styret å lykkes med å få til justering av felleskostnader for boenheter som har hatt endring i fasade/størrelse kan dette sammen med omtrent 100 000 kroner lavere kostnader knyttet til Internett og TV medføre at felleskostnadene for de fleste boenhetene justeres marginalt. Salg av fellesareal kan også påvirke størrelsen på fellesutgifter noe. Utviklingen i renter og kommunale avgifter er de største usikkerhetsfaktorene for nivået på felleskostnader.

5. Utvikling

I 2024 ble det gjennomført et forsøk på å få til mer levende beplantning og møblering på fasadesiden av bygget mellom nummer 19 og 23. Styret ønsker å høste erfaringer fra dette og se mer helhetlig på uteområdene hvis det er interesse fra beboerne.

6. Daglig oppfølging fra styret

Styret følger blant annet opp:

Brannvern

Vaskeri

Trimrom

Øvrige fellesarealer

Uteområder

Søppelhåndtering

Dugnader

Vinduer

Fasade

Felleskostnader og justering av disse

Luftekanaler

Tiltak mot innbrudd

Parkering

Sykkelparkering

Utleie av boder

Utbygging av loft

Forberedelse av årsmøte

Nye beboere

Andre henvendelser

Innstilt styres foreløpige planer for 2025-2026

I prioritert rekkefølge:

- 1) Alminnelig vedlikehold og drift– alltid viktigst.
- 2) Gjennomføre lovpålagte endringer i felleskostnader. Styret vil bruke eksterne kompetanse for å sikre at dette gjøres etter lovverket. Styret vil sørge for at beboerne redegjøres om sluttresultatet.
- 3) Installere elbilladere hvis det vedtas av årsmøtet.
- 4) Vurdere vedlikehold av parkeringsplass – «veggen» mot Waldemar Tranes gate.
- 5) Gjennomgang av vedtekter og husordensregler i samarbeid med Obos eller tilsvarende. Mål er moderne språkdrakt og at de harmonerer, samt at fellesskapet ikke kommer dårligere ut ved endringer i boenheter. Spesielt ser vi at vedtektene er problematiske knyttet til endringer i bygget. Beboere inviteres til innspill før fremleggelse på neste årsmøte.
- 6) Male oppganger
- 7) Se om vi kan få et bedre postsystem i forbindelse med maling av oppganger
- 8) Vurdere uteområder, trimrom og eventuelt barnerom i samarbeid med beboere

Kontaktinformasjon - Styret

Styret kan kontaktes på fougstadgt@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no. Be gjerne om at styreleder besøker deg hvis du trenger å diskutere noe.

Hastesaker tas direkte med styreleder på telefon. Tar ikke styreleder telefonen ringer du noen andre i styret.

Vedlegg 6 til sak 12. Søknad om kjøp av råloft/hems i Fougstads gate 15 til boligformål



From: Fougstadgata Borettslag <fougstadgt@styrerommet.no>
Sent: Thursday, March 13, 2025 11:00:54 AM
To: Tommy Stenseth / Aktiv <Tommy.Stenseth@aktiv.no>; Charlotte Solli Engdal <charlottesolli@hotmail.com>
Subject: SV: Verdivurdering loft

Hei

Tror ikke det. Kan e-posten legges ved sakspapirer?

Vennlig hilsen
Atle Øvrebotten Kolbeinstveit
Styreleder Fougstadgata Borettslag
Mobil: 90 19 77 56

Fra: "Tommy Stenseth / Aktiv" <Tommy.Stenseth@aktiv.no>
Sent: 13.03.2025 09:11
Til: "fougstadgt@styrerommet.no" <fougstadgt@styrerommet.no>, Charlotte Solli Engdal <charlottesolli@hotmail.com>
Emne: SV: Verdivurdering loft

God morgen,

Har tenkt litt på dette og konferert med en kollega. Dette arealet er ikke verdt noe som helst. Det har kun en verdi for dere som bor rett under.

Trenger du noe mer formelt at det ikke har noen verdi?

Vennlig hilsen,

Tommy Stenseth
Partner / Eiendomsmegler

(+47) 94 84 97 57 | www.aktiv.no |

Vedlegg 7
Aktiv Grønerløkka

29 av 48

Verdsetting råloft over inngangsparti.pdf

Sofienberggata 17

0558, Oslo



Fra: Fougstadgata Borettslag <fougstadgt@styrerommet.no>

Sendt: torsdag 13. mars 2025 08:58

Til: Charlotte Solli Engdal <charlottesolli@hotmail.com>; Tommy Stenseth / Aktiv <Tommy.Stenseth@aktiv.no>

Emne: Verdivurdering loft

Hei

Takk for praten i går. Legger ved tre bilder av arealet. Det er omtrent 2,5×2,5 meter i flate og 1,6 meter på det høyeste. Altså snitthøyde på 0,8 m. Isolasjon og likende vil gjøre det lavere.

Tusen takk for hjelpen!

Vennlig hilsen

Atle Øvrebotten Kolbeinstveit

Styreleder Fougstadgata Borettslag

Mobil: 90 19 77 56

•



Atle Kolbeinstveit <atlekolbeinstveit@gmail.com>

Pris råloft med utsikt - ikke godkjent for varig opphold

5 e-poster

Atle Kolbeinstveit <atlekolbeinstveit@gmail.com>
Til: Tor Martin Tinderholt <tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no>

20. mars 2025 kl. 06:45

Hei Tor Martin

Pris råloft med utsikt - ikke godkjent for varig opphold

Hvilken pris ville du satt per kvm for et råloft som er lavt under taket? Maks høyde på rundt 2 meter og skråtak?

På forhånd takk for hjelpen!

Vennlig hilsen
Atle Øvrebotten Kolbeinstveit
90 19 77 56

Tor Martin Tinderholt <tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no>
Til: Atle Kolbeinstveit <atlekolbeinstveit@gmail.com>

21. mars 2025 kl. 07:47

Hei Atle,

Hyggelig å høre fra deg 😊

Er dette i forhold til å kjøpe ut arealet av borettslaget eller ønsker du å inkludere arealet ved annonsering?

Jeg tar en nærmere titt på det.

Ha en fin start på dagen!



Med vennlig hilsen

Tor Martin Tinderholt

Partner / Eiendomsmegler MNEF

41 84 43 05

Vedlegg 8

31 av 48 Pris råloft med utsikt - ikke godkjent for varig opphold.pdf

[Ullevålsveien 14](#)<https://privatmegleren.no/aksept>[Last ned min megler CV](#)

[Sikkert tekst skjult]

Atle Kolbeinstveit <atlekolbeinstveit@gmail.com>
Til: Tor Martin Tinderholt <tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no>

21. mars 2025 kl. 08:31

Hei igjen

takk for svar!

det er for kjøp av råloft fra borettslaget. Trenger bare et estimat/norm.

Hilsen
Atle

[Sikkert tekst skjult]

Tor Martin Tinderholt <tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no>
Til: Atle Kolbeinstveit <atlekolbeinstveit@gmail.com>

25. mars 2025 kl. 08:22

Hei,

Har sjekket litt diverse og tenker rundt 20-25.000,- er et riktig estimat 😊

Mange har lavere, men da er det vedtektsfestet.

[Sikkert tekst skjult]

Atle Kolbeinstveit <atlekolbeinstveit@gmail.com>
Til: Tor Martin Tinderholt <tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no>

25. mars 2025 kl. 09:16

Takk!

[Sikkert tekst skjult]

2 vedlegg



PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

image001.png
6K



PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

image001.png
6K

Slik påvirker salg av areal borettslagets økonomi

Styret er generelt positivt til tiltak som utvikler og forbedrer bokvaliteten i borettslaget, forutsatt at tiltaket prosjekteres, omsøkes og utføres etter gjeldene lover og forskrifter. Den viktigste verdien for borettslaget er at salg bidrar til et mer stabilt bomiljø og økte inntekter som kommer alle tilgode. Utrekningene under viser at salg av areal gir mer penger inn enn ut for borettslaget (beløp per år).

Økonomiske gevinster

1. Salget gir inntekter som brukes til nedbetaling av lån, eller for å hindre nye opptak av lån. Det betyr at renteutgifter reduseres. Dette gir lavere fellesutgifter.
2. Toppleiligheter betaler den høyeste andelen fellesutgifter per kvadratmeter. Utbygging av hems/råloft gir derfor relativt stor endring i enhetens fellesutgifter. Inntektene til borettslaget blir betydelig høyere enn vedlikeholdsutgiftene.

Eksempel hems/råloft øverste etasje – uten innlemming av boder loft

Lavere renteutgifter	18640
Merinntekt felleskostnader 18 kvm	15120
Vedlikeholdsutgifter	-10000
Gevinst for fellesskapet	23760

Eksempel 3 boder loft

Lavere renteutgifter	24800
Merinntekt felleskostnader 24 kvm	20160
Vedlikeholdsutgifter	-10000
Gevinst for fellesskapet	34960

Vedlikeholdsutgiftene er estimer. Økningen i felleskostnader er omtrent 50 prosent høyere enn forventede økte vedlikeholdskostnader. Det gir en solid sikkerhetsmargin for borettslaget.

Lavere renteutgifter vil variere med rentenivået.

Endringer i gjeld og innskudd er ikke tatt med.

BNA



VERDIVURDERING

Loft

GNR 219 BNR 54

I OSLO KOMMUNE

BNANALYSE AS
PB 127, 1411 KOLBOTN
+47 920 34 476
www.bnalyse.com



INNHold

VERDIVURDERING	1
BNAnalyse AS	3
Norsk takst	3
Rapportansvarlige	4
Konklusjon	4
Kunde	4
Mandat/forutsetninger	4
Befarings- og eiendomsopplysninger	4
Tomten	5
Bebyggelsen	8
Verdigrunnlag/metodevalg	9
Verdivurderinger	10

BNANALYSE AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Viken.



Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av utviklingseiendommer, stripeavstøvelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Vårt team består av 5 takstmenn og 1 kontormedarbeider.

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har



vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

RAPPORTANSVARLIGE

Takstingeniør Tom Gunnar Olsen

tom@bnanalyse.no

tlf +47 920 34 476

KONKLUSJON

Basert på utregningene har jeg vurdert at loftsarealet på eiendommen gnr/bnr. 219/54 har en verdi pr kvm gulvareal på :

Kr 6 750

KUNDE

Solveig Øvrebotten, Fougstads gate 15, 0173 Oslo. Tlf 957 96 477

MANDAT/FORUTSETNINGER

Rekvirenten har bedt takstmannen å verdivurdere deler av eiendommens fellesareal loft slik det fremsto på Befaringstidspunktet.

BEFARINGS- OG EIENDOMSOPPLYSNINGER

BEFARING

Dato	Tilstede	Rolle/merknad	Telefon
15.03.2022	Solveig Øvrebotten	Eier	957 96 477
15.03.200	Tom G. Olsen	Takstingeniør	920 34 476



MATRIKKELDATA

Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
0301	Oslo	219	54				Norges eiendommer	

Adresse

Fougstads gate 15, 0173 Oslo

Hjemmelshaver

Sameiet Fougstads gate 15

KILDER/VEDLEGG

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges eiendommer					
Eiendomsverdi					
Norsk Prisbok					
Finans Norge					

TOMTEN BELIGGENHET

Eiendommen ligger på St. Hanshaugen i etablert boligområde med eldre bygårder. Adkomst fra Fougstads gate via felles oppgang. Ila kjøpesenter med ballplass ligger rett i nærheten.

Eiendommen ligger mellom Fougstads gate og Waldemar Thranes gate. Det er kort vei til forretninger, servicetilbud og kommunikasjon. Sentral beliggenhet med gangavstand til Oslo sentrum, Bislett og Grunerløkka. Gangavstand til Alexander Kiellands plass. St. Hanshaugen parkanlegg og Akerselven med turmuligheter. Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

OPPARBEIDELSE

Tomten er opparbeidet med fast dekke.

VEI/VANN OG KLOAKK

Det er lagt til grunn at vei, vann og kloakk med tilstrekkelig kapasitet ligger i tomtegrensen.

TOPOGRAFI

Eiendommen ligger i sørøstvendt skråning.

GRUNNFORHOLD OG FUNDAMENTERING

Grunnforholdene forutsettes å være kurante. Fundamenteringsforholdene er ikke kontrollert av takstmann.

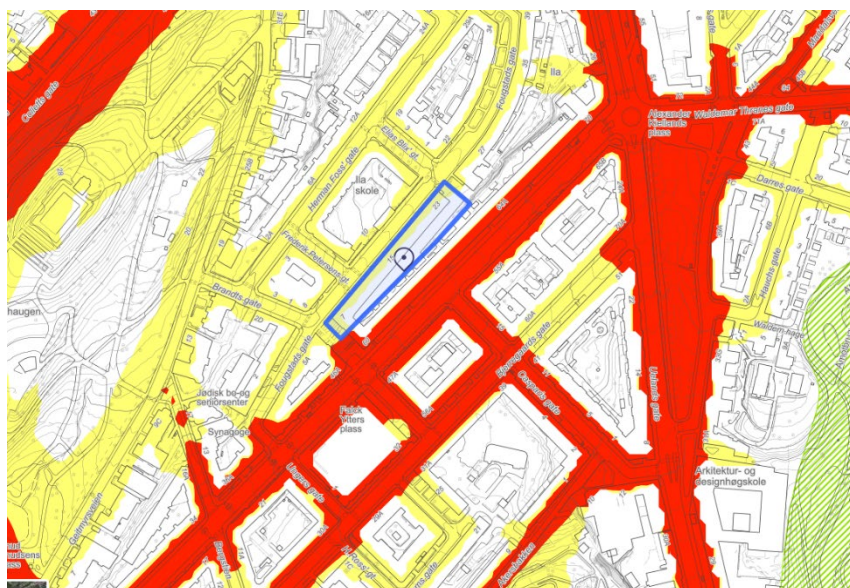
MILJØ, FORURENSNING OG RADON

Vi er ikke kjent med at det er spesielle forhold som gjelder miljø eller forurensning i området.

Grunnforurensning er i utgangspunktet tomteeier sitt ansvar. Vi anbefaler alltid at det ved en eventuell videre utvikling av eiendommen foretas en risiko og statusanalyse ved Environmental Due Diligence (EDD). Dette vil dermed kunne representere beløp som vil komme til fradrag fra konkludert verdi av eiendommen.

STØY

Gul støysone vei

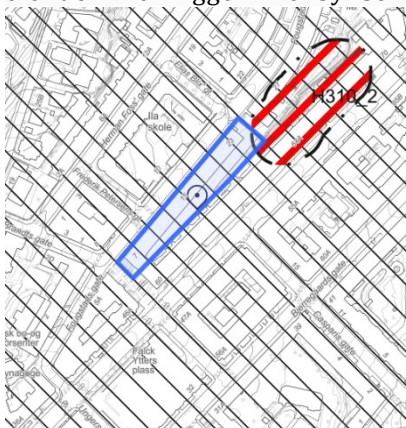


I dette området er beregnet støy fra vei LDEN 55-65 DB. Her må dere vurdere støyforholdene når dere planlegger nye prosjekter.

FLOM OG SKREDFARE

ARKEOLOGISKE FOREKOMSTER

Vi har forutsatt at det ikke er nødvendig med arkeologiske undersøkelser i området. Deler av eiendommen ligger i hensynsone H310_2 Ras og skredfare.



KOMMUNEPLAN

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til

Bebyggelse og anlegg (nåværende)

Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg,

uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

REGULERING

Eiendommen er regulert til:

S-2255

Saken gjelder

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

1977-07-28

Vedtatt/behandlet av

Miljøverndepartementet

Lovverk

BL 1965

Høydereferanse

-

Vertikalnivå

På bakkenivå

Merknader

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

S-171G0

Saken gjelder

Reguleringsplan for Nordre bydel I .

Sakstype

Eldre reguleringsplan

Vedtaksdato

1942-06-04

Vedtatt/behandlet av

Innenriksdepartementet

Lovverk

BL 1924

BEBYGGELSEN BYGNINGER



AREALER

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
Loft		Arealet er ikke oppmålt

KONSTRUKSJONER

Grunnmur i betong, etasjeskille antatt i betong med oppforet tregulv, yttervegger i mur som er utvendig pusset, saltak i trekonstruksjon antatt teknet med takstein.

BYGNINGSSTRUKTUR

Bygningen er over 4 plan + loft.

VERDIGRUNNLAG/METODEVALG FORUTSETNINGER

Verdivurderingen er gitt på følgende generelle grunnlag og forutsetninger:

- Eier stiller seg positivt til salg av eiendommen
- Eiendommen kan fritt markedsføres for salg, over en normal periode
- En ser bort fra kjøpere som er villige til å by unormalt høyt p.g.a" spesielle interesser"
- Opplysninger som oppdragsgiver er kjent med og som har betydning for verdifastsettelse av eiendommen, kommer oss i hende og er korrekte og uttømmende
- BNAAnalyse AS har ikke kontrollert tinglyste servitutter eller eventuelle ledningsnett i grunnen og forutsetter at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.
- Eventuelle påstående bygninger er vurdert basert på egne visuelle observasjoner uten destruktive inngrep
- Markedsverdien er basert på dagens dato med mindre annet er beskrevet
- Verdivurderingen forutsetter at arealet tillates innredet til boligareal. Det er forutsatt at utbygger dekker nødvendige kostnader med eventuelle offentlige pålegg/ nødvendige oppgraderinger som følge av tiltaket selv om dette medfører oppgradering av gården generelt. Bruksendring fra sekundært areal til primærareal er søknadspliktig tiltak.
- Det er forutsatt fellesutgifter på likeverdig måte som øvrige sameier i bygget. Det er ikke tatt hensyn til eventuell gjeld/egenkapital i sameiet ved verdivurderingen.



METODE FOR VERDIBEREGNING

Vurderingene er basert på referansetall samt egne erfaringer med markedet og eiendomsbransjen generelt. Fellesarealet på eiendommen eies avsameiet Fougstads gate 15. Verdiberegningen er basert på en forventning av hva normal salgsverdi for arealet vil være

SAMMENLIGNBARE PRISER

Vurdering av markedspris sammenlignet med omsetninger av lignende eiendommer i området. Markedsverdien på eiendommer vurderes opp mot andre tilsvarende eiendommer justert for en flere faktorer som påvirker tomtens markedsverdi. Først og fremst påvirkes eiendommens verdi av beliggenhet, adkomstforhold, tomtens beskaffenhet, bygningers plassering på tomt, utnyttelsesgrad og byggehøyde. Andre verdiøkende eller verdireduserende forhold kan være muligheter for fradeling av tomt, positive eller negative naboforhold, reguleringsmessige forhold, planlagte utbygginger i nabolaget, infrastruktur, demografi, rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtaler m.m.

TEKNSIK VERDIVURDERING

Teknisk verdi er verdien på en bygning beregnet ut fra hva det i dag koster å oppføre et tilsvarende bygg på en tilsvarende tomt på grunnlag av dagens lover, forskrifter og byggekostnader. Deretter gjøres det ved beregningen av den tekniske verdien fradrag for alder, slitasje, tilstandssvekkelser, forskriftsmangler, gjenstående arbeider mv.

VERDIVURDERINGER

SALGSPRISER

Det er et velfungerende boligmarked i området med stor omsetning av brukte boliger. Gjennomsnittspriser for brukte leiligheter den siste måneden i området er kr 95 000 pr kvm P-rom. Dette er basert på databasen til Eiendomsverdi, som er en database som følger og registrerer aktiviteten i det norske boligmarkedet daglig. Databaser omfatter alle landets eiendommer, og har til enhver tid et sanntidsbilde av prisene i alle landets boligmarkeder. Det er høyere priser for små leiligheter og lavere priser for store leiligheter. Nye leiligheter har oppnådd høyere priser enn eldre leiligheter i området. Det har også vært boligprosjekter som har vært realisert i nærområdet i den senere tid.

ADRESSE	P-ROM	SOLGT	PRIS	F.GJELD	ETG	M ² -PRIS
Fougstads gate 27, 0173 OSLO	83	26.01.2022	8 500 000	48 000	2	102 988

ADRESSE	P-ROM	SOLGT	PRIS	F.GJELD	ETG	M ² -PRIS
Fougstads gate 13, 0173 OSLO	75	16.03.2022	8 200 000	246 000	3	112 613
Waldemar Thranes gate 64B, 0173 OSLO	80	08.03.2022	8 650 000	28 557	6	108 482
Herman Foss' gate 20A, 0171 OSLO	59	08.03.2022	7 060 000	43 981	2	120 406
Bjerregaards gate 64A, 0174 OSLO	73	15.03.2022	7 600 000	188 657	4	106 694
Fougstads gate 27, 0173 OSLO	83	08.10.2021	7 600 000	49 208	3	92 159
Fougstads gate 31, 0173 OSLO	82	15.08.2021	7 550 000	51 815	2	92 705
Fougstads gate 15, 0173 OSLO	78	15.02.2022	7 320 000	246 901	2	97 012
Fougstads gate 17, 0173 OSLO	77	30.08.2021	6 875 000	169 000	2	91 481
Fougstads gate 13, 0173 OSLO	78	26.08.2021	6 800 000	191 238	2	89 631
Herman Foss' gate 1, 0171 OSLO	62	01.03.2022	6 450 000	207 011	3	107 371
Fougstads gate 7, 0173 OSLO	99	16.03.2022	7 250 000	259 000	1	75 848
Bjerregaards gate 47, 0174 OSLO	62	08.03.2022	6 225 000	26 301	5	100 827
Bjerregaards gate 60A, 0174 OSLO	92	15.03.2022	7 000 000	69 000	2	76 837
Bjerregaards gate 37B, 0174 OSLO	55	01.03.2022	5 300 000	90 000	4	98 000
Bjerregaards gate 31A, 0174 OSLO	58	15.03.2022	5 400 000	74 996	4	94 396

Basert på utførte bruktboligsalg legges det til grunn at nye boliger i område vil omsettes for 30% høyere pris. Dette begrunnes med at området hovedsakelig består av eldre bebyggelse med vedlikeholdsbehov og mindre effektiv arealutnyttelse. Salgspris på nybolig i området settes til kr 125 000

BYGGEKOSTNADER

Sum byggekostnader består av postene:

- o - finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer,

- - infrastruktur internt på eiendommen
- - byggekostnader nøkkelferdig bygg.

Det er lagt til grunn at det er vei, vann og kloakk frem til tomtegrensen. Finanskostnader, byggeledelse og gebyrer utgjør normalt 7-15%.

Byggekostnader nøkkelferdig bygg loft er satt til kr 50.000 pr kvm. S-BRA ekskl eventuell utbyggingsavtale med kommunen.

Byggekostnadene er basert på Finans Norge sin Pristabell for skjemavurdering.

RISIKO/GEVINSTFORDELING

Enhver utbygger/investor vil gjennomføre en selvstendig vurdering av prosjektets risiko, tidspunkt for igangsettelse, og prosjektets størrelse og omfang. Denne risikovurderingen vil samtidig måtte hensynta evt. økte byggekostnader, reduserte salgspriser, samt reguleringsrisiko. Vår erfaring viser at denne risikoen normalt utgjør i nivå 25-65 % av brutto tomtebelastning.

Det er forventning om prisstigning for materialer og knapphet på arbeidskraft. Dette er elementer som vil trekke vurdering for risiko noe opp.

Med utgangspunkt i overnevnte analyse har vi derfor skjønnsmessig lagt til grunn en risiko i nedre del av intervallet og benyttet 50 % i vårt verdigrunnlag.

VERDIBEREGNING TOMTEPRISBELASTNINGSMETODEN



Nye leiligheter i området kan erfaringsmessig oppnå en pris pr BRA på +/- kr 125.000,- avhengig av beliggenhet, standard og størrelse på boligene. Dette vil gi en tomteverdi for lokalet på ca kr 75.000,- pr kvm.



Med bakgrunn i begrenset kjøpertilfang, 1 kjøper, samt risiko/fortjeneste i forbindelse med prosjektet, oppnås det normalt en pris på 50% av brto verdi det vil si kr 37.500,- pr kvm BRA.

Arealet på loftet vil ikke bli målbart, det vil si at arealet ikke vil inngå i arealberegningen. Arealet vil dermed kun godkjennes som bodareal.

Verdien av arealet benyttet som bod baseres på forventet leiepris for arealet. Det er forventet en leiepris på kr 900,- pr kvm. BRA.

Kapitalisert med 4%rente gir dette en verdi som bod på kr. 22.500,- pr kvm BRA.

Arealet på loftet vil ikke bli målbart, det vil si at arealet ikke vil inngå i arealberegningen. Basert på at arealet ikke er måleverdig har jeg valgt å benytte gulvareal som måleenhet for verdiansettelsen. Verdien av gulvarealet settes skjønnsmessig til 30% av BRA, det vil si kr 6.750 pr kvm gulvareal.

X

Tom Gunnar Olsen
Daglig leder/Partner/Takstingeniør

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 39 Selskapsnavn: FOUGSTADGATA 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.