NORDVIK

Fougstads gate 23

3 soverom | 78 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Fougstads gate 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
25	Tilstandsrapport
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.04.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne, stilsikker og gjennomgående 4-roms, pusset opp i 2020-21 - Solrik og luftig balkong - Ettertraktet beliggenhet

Prisantydning	**9 290 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**9 497 337,-**
Fellesgjeld	**197 551,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 031,-**
BRA-i	**78 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Fougstad gate 23, på beste St. Hanshaugen. Leiligheten ligger i rolige omgivelser rett ved den populære St. Hanshaugen-parken, skole, barnehager, kollektivtransport og alt av servicefasiliteter.

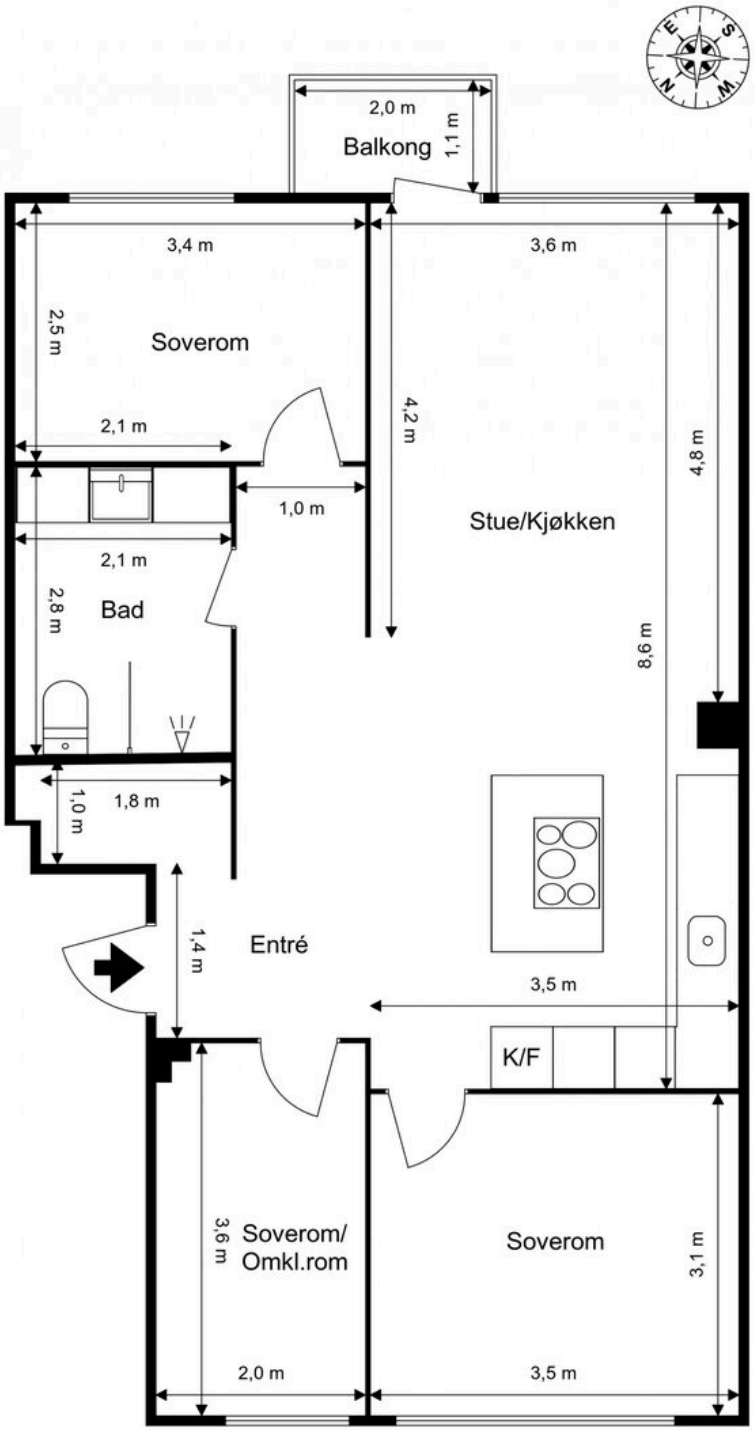
Her har du en stilsikker leilighet som i sin helhet ble pusset opp i 2020-21. Leiligheten har delikate overflater, et tidsriktig uttrykk og høy standard.

- Sørøstvendt balkong med morgen- og formiddagssol
- Åpent, lyst og luftig
- Moderne Kvik-kjøkken med kjøkkenøy
- Svært god, gjennomgående løsning
- Varmefolie i alle rom
- Vinduer og balkongdør (2017)
- Rikelig med lagringsplass i tre boder
- Mulighet for leie av parkeringsplass i borettslaget
- Felles velutstyrt trimrom, fellesvaskeri og utendørs vognbod

Velkommen!

Fougstads gate 23

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


















Espen Gleditsch
Sanatorium Steinersen
10.5.–31.8.25
Villa Steinersen













Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0178/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Fougstads gate 23, 0173 OSLO
Gnr 219, bnr 54 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 30 i Fougstadgata Borettslag, org.nr. 950473479

Selgere
Marthea Walle
Marius Brustuen

Kjøpesum og omkostninger
9 290 000,- (Prisantydning)
197 551,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 487 551,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 497 337,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 506 837,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 78 kvm.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 2 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, bad og tre soverom. I tillegg disponerer leiligheten tre boder. To kjellerboder på henholdsvis 1 og 5 kvm og en loftsbod med gulvareal på ca. 6 kvm. Bodene er merket 202.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Når du kommer inn i denne lyse og gjennomførte leiligheten får du et umiddelbart godt førsteinntrykk. Leiligheten ble i stor grad pusset opp i 2021, og fremstår velholdt og moderne. Det er godt med lagringsplass i skjermet nisje. Her er det innredet med

åpen garderobeløsning med god plass til sko og yttertøy. Entréen har en sentral plassering i leiligheten. Gangen har downlights med dimmer. Porttelefon, vannfordelerskap med stoppekran og varmtvannsbereder.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Stilrent og moderne Kvik-kjøkken av god kvalitet med kjøkkenøy, tidløse materialer og rikelig med lagringsplass. Lekker innredning fra 2021 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri med uttrekkbart munnstykke. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med integrert kullfiltervifte. Kjøkkenet har et tidsriktig uttrykk med masse lagringsplass og godt med benkeplass for matlaging. Frittstående kjøkkenøy i samme utførelse som resterende av kjøkkenet. Øya gir ekstra lagringsplass og fungerer godt som skille mellom kjøkkenet og stuen. Det er spiseplass ved kjøkkenøya og plass til stort spisebord ved kjøkkenet. Et ideelt kjøkken for deg som er glad i matlaging.

Leiligheten har en innbydende og lys stue med åpen løsning. I stuen er det god plass til stor sofagruppe med tilhørende tv-møblement og sofabord. Stuens utforming gjør det enkelt å innrede i ulike soner. Rommet har overflater som består av vegger malt i en harmonisk fargetone, enstavs parkettgulv med varmefolie og downlights i himling. Selger opplyser at de har installert solskjerming (plisségardin) på det største soverommet og i stuen. På de to øvrige soverommene er det rullgardin (alt fra Kjells Markiser). Det er godt lysinnslipp fra store vindusflater og god takhøyde på 2,57 meter gir en luftig og god romfølelse.

Fra stuen er det utgang til en sørøstvendt balkong på ca. 2 kvm. Her er det plass til kafesett og beplantning. Selger opplyser at balkongen har morgensol fra ca. ca. 06.30 til 15.30 i sommerhalvåret.

Tre soverom:
Leiligheten har en barnevennlig planløsning med tre gode soverom. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap/kommode. Soverom 2 og 3 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har plass til seng, skrivepult og garderobeskap. Soverom 3 er i dag innredet og brukt som omkledningsrom og kontor. Det er åpen garderobeløsning langs den ene veggen. Alle soverommene er holdt i behagelige farger, har varmefolie i gulv samt store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Bad:
Delikat, tidløst bad av god størrelse. Badet ble pusset opp i 2021 (ifølge tidligere salgsoppgave). Rommet har lyse fliser på vegger og gulv, elektrisk gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med dusjhjørne med fastmontert glassvegg, blandebatteri med regndusj og håndholdt slange, veggmontert toalett og baderomsinnredning med heldekkende heltre benkeplate med bolleservant og blandebatteri fra Gustavberg. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har elektrisk styrt avtrekk.

Overflater:
Gulv: Enstavs parkett og flislagt gulv på badet. Det er varmefolie i alle oppholdsrom.
Vegger: Glatte, malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malte plater i himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,57 meter.

Parkering
Borettslaget har 34 parkeringsplasser til utleie, hvorav 26 har lader for elbil. Det har historisk vært rundt 10 boenheter i kø og ventetiden har vært rundt 1-2 år.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Inoventio Engineering AS / Adrien Mann Agenturer AS / Lysglimt Elektro AS Renovering av bad og kjøkken høst 2020 / vår 2021

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Adrien Mann Agenturer AS Full renovering av bad nov/des 2020 og jan/feb 2021

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Adrien Mann Agenturer AS Full renovering av bad nov/des 2020 og

jan/feb 2021

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Erik Holmen elektroinstallatører Utskifting av tavle og elektrisk anlegg

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 06.08.2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: El-billadere på borettslagets parkeringsplass.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Inoventio Engineering AS / Adrien Mann Agenturer AS Full renovering av bad og kjøkken nov/des 2020 og jan/feb 2021

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av leilighet høsten 2020 ble deler av bærende vegg mellom dagens kjøkken/stue og bad åpnet. Søkende foretak var Inoventio Engineering AS

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Krakelering i enkelte fliser på bad. Liten avskalling / skade på hjørne av flis under nisje i dusjsonen.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Tett avløp (stikkledning / gren) februar 2025. Utbedret med spylebil fra Tette Avløp

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport fra forrige salg. Måling foretatt august 2023

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i teglstein/murkonstruksjon.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein/murkonstruksjon, er utvendig pusset og malt.
- Taket er et saltak og tekket med takstein.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Det er etablert en sørøstvendt balkong på ca 2 m².
- Vinduer med treramme og 2-lags glass. Utvendig beslått med beslag. Vinduer er datert 2017.
- Balkongdør med treramme og 3-lags glass.
- Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35.
- Innvendig dører med 1-speils malt overflate.
- Sikringsskapet er montert i felles trappegang med automatsikringer.
- Varmtvannsbereder plassert på en hylle i gangen. 282 liter fra 2020.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong:
Det registreres riss/sprekker på veggoverflater på balkongen og mindre områder med malingsavskalling.

- Takkonstruksjon og loft: Deler av loftet er felles med boder:
Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten.
Det ble registrert misfarging, fuktmerker på overflater og rundt takvindu. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet og utettheter rundt takvindu. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst.
Det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden

overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger i boligen og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

- Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning: Det ble registrert fuktsvelling/skader på undersiden av benkeplaten. Området ved vaskemaskin og oppvaskkum.
Oppsummering av avtrekk: TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Avløpsrør:
Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Vannledninger:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

- Bad:
Oppsummering av overflater:
Det registreres fuktsvelling i bunn på dørbladet.
Det registreres krakelering/sprekker i to veggfliser og mindre riss/sprekk i flisfug på vegg.
Avskalling på hjørnet på en veggflis i dusjen.
Glippe i silikonfug rundt slukrist.
Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

- Pendelampe over spisebord og speil i gangen medfølger ikke.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 992 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 031,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, vaktmestertjeneste, trappevask, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Eiendomsskatt for andelen utgjør 233,-. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 946 308,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 785 232,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
- Fougstadgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950473479, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune. Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.
- Nettside: https://vibbo.no/fougstadgata/om
- Borettslaget har flere muligheter for sykkelparkering. Det finnes minst to innendørs felles sykkelboder bak låst kjellerdør, samt ytterligere låsbare sykkelrom i kjelleren som beboere har tilgang til. I tillegg er det en garasje med plass til lastesykler, sykkelvogner og lignende. Utendørs finnes det også et åpent sykkelstativ ved avfallsområdet.
- Borettslaget har utendørs vognbod og felles velutstyrt trimrom som har vært jevnlig utbedret av engasjerte beboere.
- 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.

Kort oppsummering av styrets arbeid 1. april 2024 – 1. april 2025:
-Kommunikasjon og administrasjon: Bruk av Styrerommet og Vibbo for digital og sikker kommunikasjon. Viktig informasjon deles også fysisk til ikke-digitale beboere. Åpen og løpende dialog med beboere, både systematisk og uformell.
- Sosialt: Høyt oppmøte og innsats på dugnader - styrker fellesskapet. Stor suksess med 75-årsjubileumsfest. Takknemlighet til hage- og trimgruppen for frivillig innsats.
- Vedlikehold: Reparasjon av utendørs vannkraner og ettersyn av vinduer. Skiftet én terrassedør, malt og skarpt inngangspartier. Planlegger vedlikehold av oppganger og bedre postløsning.
- Økonomi: God økonomisk situasjon, men justering av fellesutgifter ventes i 2026. Mulig marginal justering for de fleste, avhengig av fasadeendringer og lavere TV/Internett-kostnader. Rente- og avgiftsutvikling er usikkerhetsmomenter.
- Utvikling: Prøveprosjekt med beplantning og møblering mellom nr. 19 og 23. Ønske om å vurdere helhetlig uteområdeløsning hvis interesse.

Planlagt arbeid 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.

Styret er i prosess med å vurdere om det er behov for vedlikehold av veggen som holder bakgården oppe.

Endring av felleskostnadsbrøken:
Se innkalling/ protokoll fra generalforsamling 08.04.25. Viser til sak 6 med vedlegg. Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene for følgende leilghetsnummer fra og med mai 2026; 2, 301, 303, 304, 305, 308 og 309 (for leilighetsnummer 309 tas det forbehold om at endringen fra og med mai ikke er endelig). Dette som følge av endring av verdiforholdene pga. av utbygging. Dette fører til en omfordeling av fellesgjelden i borettslaget.

Borettslaget har generalforsamling på torsdag. Hvis generalforsamlingen vedtar det vil det bli oppgraderte uteområder som kan gi noe høyere felleskostnader. I sum utgjør dette i snitt 30 000 kroner per boenhet i investering. Nedbetaling av et eventuelt låneopptak vil kunne øke felleskostnadene med rundt fem prosent. På den annen side, det kan hende de er litt for høye i dag. Jeg ville antatt at felleskostnadene går opp med prisveksten fremover. Det er antatt at boligenes verdi stiger mer enn investeringskostnaden.

Dagens styre er opptatt av å vedlikeholde bygget veldig godt i det daglige, og har mål om å være i forkant slik at en får færrest mulig uforutsette utgifter.

Vedlikeholdslogg per 6. april 2026
2025: Ytterligere 10 parkeringsplasser fikk lademulighet
2024: Nye lys bakgård

2023: Modernisering av belysning i ganger
2021: Fornying av avløpsrør
2021: 16 parkeringsplasser fikk lademulighet
2019: Nytt søppelsystem
2017: Vinduene skiftet.
2016: Rehabilitering av trimrommet.
2014: Pipeløp rehabilitert.
2012: Brannsikring m.m.
2011: Oppgangene malt.
2009: Nye søppelbrønner.
2010: Drenering; Ny drenering langs fasade mot gate.
2006: Div. utvendig oppussing.
2005: Nye entrèdører. Brannsikring kjellerdør.
2002: Oppussing av balkongene.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer (OBOS) har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse.

Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 197 551,-pr. 01.03.2026

Lånenummer: OBBK01-98207643254
Type lån: A
Restsaldo: 9.189.933,-
Restløpetid: 22 år 8 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,63%

Lånenummer: OBBK02-98207949213
Type lån: A
Restsaldo: 3.012.760,-
Restløpetid: 26 år 1 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,63%

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207643254
Restsaldo: 149 915,46
Kapitalkostnader: 942,34
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207949213
Restsaldo: 47 635,89
Kapitalkostnader: 456,61
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 302,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 299 947,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 428 438,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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.

Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes to ganger årlig. Selger forteller at dette er sosialt og at det som regel dekkes med langbord med pizza og kaker i etterkant.

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. Innmelding i Obos koster 500,- og faktureres kjøper direkte.

Dyrehold
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.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 92437776

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 903 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til St. Hanshaugen og Fougstads gate! Dette er en av de flotteste og mest populære gatene på St. Hanshaugen med klassisk bebyggelse og lite gjennomgangstrafikk. Leiligheten ligger få meter fra parken på St. Hanshaugen. Leiligheten ligger i et stille boligområde, godt skjermet fra trafikk.

Nydelig beliggenhet i tilbaketrukne omgivelser og samtidig svært sentralt med gangavstand til alt et rikt byliv kan tilby. Umiddelbar nærhet til flotte parker, gode turmuligheter, trendy kafeer og barer, gode restauranter, omfattende kulturtilbud og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til Grünerløkka og Mathallen/Vulkan og alt dette innebærer, men samtidig rolige omgivelser. Edvald Ryghs plass rett utenfor tilbyr fotball, basketball, bordtennis, lekeplass og tuftepark (is for skøyter på vinter). Ila skole rett ved med barneskole og fasiliteter til sport for barn i utenom skoletid.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri. Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Her finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker og treningssentre. En kort spasertur tar deg til St. Hanshaugen senter og Kiellands Hus. Sistnevnte er et trivelig lite nabolagssenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskevaredisk og post-i-butikk, apotek, Vinmonopol, blomsterbutikk, frisør, skredder, bokhandel m.m.

For den som er glad i mat og drikke er dette byens kanskje beste beliggenhet. For eksempel er Tranen bare et par minutter fra leiligheten - Oslos beste brød på dagtid og Oslos beste pizza på kveldstid - og har sammen med de mange andre utestedene rundt Alexander Kiellands plass gjort nærområdet til et hyggelig og grønt knutepunkt mellom St. Hanshaugen og Grünerløkka. Det er mindre enn 15 minutter å gå fra leiligheten til Mathallens gourmettilbud og Vulkans uteliv. I samme avstand finner man flere av Oslos beste og hyggeligste restauranter (eks. Kontrast, Smalhans, Nedre Foss gård og nok barer og kaféer til at man kan bruke lang tid på å finne sine favoritter.

Leiligheten ligger like ved to av byens beste parker - Iladalen og St. Hanshaugen med flotte rekreasjonsmuligheter hele året. Ved Akerselva har du flotte gang- og sykkelstier du kan følge fra Maridalsvannet til Bjørvika, hyggelige badeplasser som Nydalsdammen og Brekkedammen, og grønne parker å sette deg ned i. I tillegg er det kort vei til Nordmarka og Sognsvann med flotte skiløyper, tur- og sykkelstier og hyggelige utfartssteder som Ullevålseter og Frognerseteren. Nærmeste treningssenter er bl.a. SATS på Ila og på Bislett stadion har man også gratis løpebane.

Det er enkel tilknytning med buss like utenfor leiligheten, fra både Uelands gate, St. Hanshaugen og Waldemar Thranes gate. Her har du blant annet buss nr. 34, 54 og flybussen fra Alexander Kiellands plass, mens 37 bussen mellom Helsfyr og Nydalen går rett i nærheten og tar deg til Jernbanetorget på 7 minutter. Fra holdeplass i Waldemar Thranes gate har man i tillegg 21 bussen, med 10 minutters reisetid til Aker Brygge. Ring 2 lett tilgjengelig med bil, kun få minutters kjøring fra leiligheten.

Dette er en perfekt leilighet for dere som liker en aktiv og urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1953. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Fougstads gate 27 - loftsutbygging. Saksnummer 202602910
Fougstads gate 27 - bruksendring av loft til bolig. Saksnummer 202509578
Fougstads gate 24 - 34 og Herman Foss' gate 21 - 27 - Oppføring av balkonger. Saksnummer 202508887

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/219/54:
24.03.1949 - Dokumentnr: 301027 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

25.06.1951 - Dokumentnr: 301804 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

16.07.1986 - Dokumentnr: 43060 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

12.03.1947 - Dokumentnr: 916452 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA GEITMYRSVEIEN 17 M FL - -UTGÅTT

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 185,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Kun helg. Ukedagsvisning og privatvisninger inkl.) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 300,-

Samlet skal selger betale kr. 149 760,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. april 2026

Megler
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler 2
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fougstads gate 23
0173 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1953
BRA:	89 m^2
BRA-i:	78 m^2
Rapportdato:	1.4.2026 (Gyldig til 1.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	7	0	0

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41586

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Riss/sprekker og malingsavskalling.
Takkonstruksjon og loft: Deler av loftet er felles med boder.	Fuktmerker i undertaket på loftet.
Kjøkken - Overflater og innredning	Fuktsvelling på benkeplate.
Kjøkken - Avtrekk	Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter.
Avløpsrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt
Vannledninger	Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Våtrom: Bad - Overflater	Fuktsvelling i dørblad, krakkelering i flis og riss/sprekk i fug.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.4.2026	**1.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Marthea Elisabeth Walle**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Marius Brustuen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Fougstads gate 23, 0173 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**219**	Bruksnr:	**54**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**30**	Leilighetsnr:	**H0202**		
Byggeår:	**1953**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein/murkonstruksjon. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein/murkonstruksjon, er utvendig pusset og malt. Taket er et saltak og tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2020/2021	Det er hentet dokument fra Boligmappen merket med oppgraderinger som er gjort i leiligheten. Badet er oppgradert. Det er lagt ny parkett i alle andre rom med varmefilm. Vegger og tak er malt. (Tak i bad med våtromsmaling) Nytt kjøkken (Innkjøp og montasje byggherre) Deler av bærevegg er fjernet og erstattet med 2 ståldragere. Arbeid gjort høst 2020 og vår 2021.	Ja
2021	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "NYTT EL. ANLEGL İ LEILiGHET , VARMENABEL BAD TUXP 840 W • FLEXWATT FOLiE ; TREGULV 60 w/mz." Datert: 24.2.2021	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**78**	**78** Romfordeling: Entré, stue/kjøkken, bad og 3 soverom	**0**	**0**	**2**
Loft	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Boder	**0**	**0**
Totalt m²	**89**	**78**	**11**	**0**	**2**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Selger har fremvist 2 kjellerboder og 1 loftsbod med skråtak. Bodene er merket 202.
Kjellerbod 1 er på ca. 1 m² (medtatt som BRA-e).
Kjellerbod 2 er på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e).
Loftsbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Gulvarealet er målt til ca 6 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sørøstvendt balkong på ca 2 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent med arbeid etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det registreres riss/sprekker på veggoverflater på balkongen og mindre områder med malingsavskalling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Riss/sprekker og malingsavskalling på veggoverflater gir redusert beskyttelse mot vær og fukt. Dette kan føre til økt fuktopptak, videre nedbrytning av overflater og redusert levetid over tid. Det anbefales å utbedre sprekker og skadet overflate ved å rengjøre, reparere og male med egnet utendørs produkt. Dette for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og fukt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med treramme og 2-lags glass. Utvendig beslått med beslag. Balkongdør med treramme og 3-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med 1-speils malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 2017. Ukjent alder på entrédør og innvendig dører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Vinduer og dører fremstår med normal stand. Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.	

6.3 Takkonstruksjon og loft: Deler av loftet er felles med boder.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Deler av loftet er bygget ut med leilighet og resterende er boder.	
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-2**
Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten. Det ble registrert misfarging, fuktmerker på overflater og rundt takvindu. Dette skyldes erfaringsmessig kondensering ved at varm luft fra underliggende rom stiger opp på loftet og utettheter rundt takvindu. Når varm luft treffer en kald overflate oppstår kondensering. Dette medfører til fuktighet over tid som gir grobunn for soppvekst. Det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger i boligen og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Jeg anbefaler å kontakte styret for å høre om hvilke tiltak som er gjort og hva som vurderes videre rundt registrerte avvik.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ingen store skjevheter med behov for tiltak registrert.

Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 4 mm over hele rommet og ca. 1 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Det ble registrert fuktsvelling/skader på undersiden av benkeplaten. Området ved vaskemaskin og oppvaskkum.

Kjøkken beskrivelse:
Kvik kjøkken fra 2021 med glatte fronter, laminert benkeplate med innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri med uttrekkbart munnstykke. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med integrert kullfiltervifte.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Fuktsvelling/skader på undersiden av benkeplate indikerer fuktpåvirkning fra installasjoner. Dette kan føre til videre nedbrytning av materialer, redusert levetid.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Dagen bruks er i samsvars med godkjente byggetegninger 06.07.2020. Det merkes at det er skrevet feil etasje på plantegningen med byggesaken ligger under Innvendige endringer seksjon 30 - H0202.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er gitt ferdigattest datert 09.07.2021.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Entré: 2,48 m. Soverom 1: 2,59 m. Soverom 2: 2,57 m. Soverom/kontor: 2,59 m. Bad: 2,36 m. Stue/kjøkken: 2,57 m.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Ukjent omfang.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system

Synlig vannledninger i rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Ukjent omfang.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Fordelerskap er plassert i gangen med stoppekran som fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder på skjulte røranlegg kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er montert i felles trappegang med automatsikringer
Kontrollen utført av Elvia datert 06.08.2024 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Se ytterligere beskrivelse under tiltak.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert lektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Entré.

Fundament

Plassert på en hylle.

Årstall

2020

Størrelse

282 Liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert. Vannstoppersensor er plassert under berederen.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.	

6.12 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate
Bad fra 2020 med flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med fastmontert glassvegg og blandebatteri med regndusj og håndholdt slange. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Veggmontert toalett, servantskap med glatt fronter, benkeplate med hvit servant og blandebatteri fra Gustavberg. Rommet har elektrisk styrt avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht tidligere salgsoppgave er badet oppgradert i 2020.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres fuktsvelling i bunn på dørbladet. Det registreres krakelering/sprekker i to veggfliser og mindre riss/sprekk i flisfug på vegg. Avskalling på hjørnet på en veggflis i dusjen. Glippe i silikonfug rundt slukrist. Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.	

Anbefalte tiltak overflater
Fuktsvelling i nedre del av dørbladet indikerer fuktpåvirkning. Dette kan føre til videre oppsvelling, deformasjon og redusert levetid dersom forholdet ikke utbedres. Krakelering og sprekker i fliser samt riss i fuger kan medføre svekket overflate og redusert motstand mot fukt. Jevnlig kontroll av overflaten anbefales. Om forholde utvikler seg, bør det påregnes tiltak. Utskifting av silikonfug gjøres ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredning fremstår med normal stand i henhold til alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk styrt avtreksvifte.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Hullet er tatt fra entré inn mot dusjen. Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker. Dokument hentet fra Boligmappen.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marthea Elisabeth Walle	9578-5997-4-3032277	2026-04-02 11:01:39
Marius Brustuen	9578-5999-4-1468250	2026-04-01 13:11:31

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0178/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fougstads gate 23, 0173 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Marthea Walle, Marius Brustuen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Inoventio Engineering AS / Adrien Mann Agenturer AS / Lysglimt Elektro AS
Renovering av bad og kjøkken høst 2020 / vår 2021

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Adrien Mann Agenturer AS Full renovering av bad nov/des 2020 og jan/feb 2021

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Adrien Mann Agenturer AS Full renovering av bad nov/des 2020 og jan/feb 2021

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Erik Holmen elektroinstallatører Utskifting av tavle og elektrisk anlegg

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 06.08.2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: El-billadere på borettslagets parkeringsplass.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Inoventio Engineering AS / Adrien Mann Agenturer AS Full renovering av bad og kjøkken nov/des 2020 og jan/feb 2021

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med renovering av leilighet høsten 2020 ble deler av bærende vegg mellom dagens kjøkken/stue og bad åpnet. Søkende foretak var Inoventio Engineering AS.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Krakelering i enkelte fliser på bad. Liten avskalling / skade på hjørne av flis under nisje i dusjsonen.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Tett avløp (stikkledning / gren) februar 2025. Utbedret med spylebil fra Tette Avløp AS

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra forrige salg. Måling foretatt august 2023

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0178/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marius Brustuen	**2026-04-01**	**Marthea Elisabeth Walle**	**2026-04-02**

Identifikasjon

Marius Brustuen

Identifikasjon

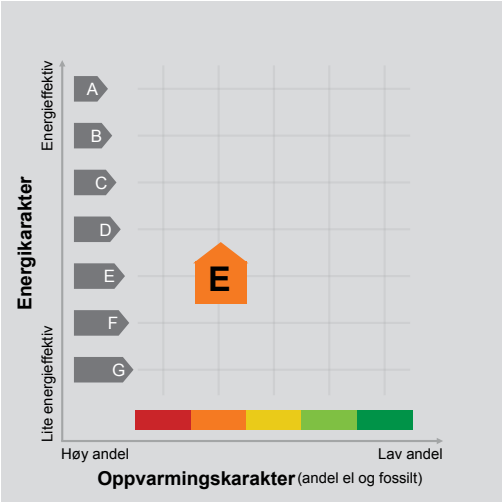
Marthea Elisabeth Walle

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester FOUGSTADGATA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	30
Postnummer	0173
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80538626
Merkenummer	Energiattest-2025-211043
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0178/26 . Vår ref.: 0039-1-202 Dato: 31.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	FOUGSTADGATA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950473479
Andelseier:	Brustuen, Marius
Medeier:	Walle, Marthea Elisabeth
Leilighetsnummer:	202
Adresse:	Fougstads Gate 23, 0173 OSLO
Andelsnummer:	30
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 spesifikasjon, 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 årsberettning 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. Bebeoer 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. Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene for følgende leilghetsnummer fra og med mai 2026; 2, 301, 303, 304, 305, 308 og 309 (for leilighetsnummer 309 tas det forbehold om at endringen fra og med mai ikke er endelig). Dette som følge av endring av verdiforholdene pga. av utbygging. Dette fører til en omfordeling av fellesgjelden i borettslaget. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207643254

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,23%
Restsaldo	9 012 496,00
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	2 864 752,00
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: 5 031,66,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		233,50 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		233,50 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		233,50 fra 01.06.2026
Eiendomsskatt		233,50 fra 01.05.2026
Felleskostnader	5 031,66	

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:	1 600,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 307,-
Annen formue:	35 302,-
Gjeld:	199 266,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207643254
Restsaldo:	149 915,46
Kapitalkostnader:	942,34
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207949213
Restsaldo:	47 635,89
Kapitalkostnader:	456,61
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 197 551,35,-, 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@styrerommet.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.

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 ikke 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 18:00, 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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Forretningsorden
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Justering av felleskostnader
8. Borettslagets vedlikeholdsplikt
9. Takvinduer skal dekkes av andel
10. Oppgradering uteområder
11. Justering av husordensregler
12. Styrets arbeidsfordeling og innrettelse av styrets arbeid ved inhabilitet, herunder fastsettelse av felleskostnader
13. Redegjørelse for valg av internett og tv løsning. -Forslag til vedtak om framtidig praksis.
14. Fastsettelse av honorarer
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en digital frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jardar Bruun-Teigen og Petter Mandt er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styret orienterer i årsrapporten om sitt arbeid. Det er også lagt ved dokumentasjon en andel vil gi borettslaget, samt en kvalitetssjekk av vedtak i forbindelse med justering av fellesutgifter.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 29 Fougstadgata Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0039 Fougstadgata Borettslag - Årsregnskap 2025.pdf
3. Styrets arbeid 2025-2026 .pdf
4. 17884361-1773056708-Brev.pdf
5. Endring Felleskostnader BAHR 15.03.2026(36014131.2).pdf

Sak 7

Justering av felleskostnader

Forslag fremmet av:
Kristin Syvertsen og Bruno Ceccaroli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Det vises til informasjon fra styret om nøkkelfordeling av faste kostnader lagt ut 7. november 2025 i VIBBO, til vårt åpent brev til styret lagt på VIBBO 7.desember 2025 (vedlegges dette forslaget) og til styrets svar til vårt brev (ved styremedlem André Christiansen VIBBO 6 februar 2026). Vi synes fortsatt at opplysninger om viktige forhold forblir mangelfulle. Vi synes at det er viktig å gjøre allment kjent for andelseiere:

- hva den eksakte teksten til vedtaket er
- på hvilken dato vedtaket ble fattet, hvem i styret var med til å behandle og vedta saken
- hva de nye eksakte beregningsformlene (hensyn til areal og hensyn til verdi) for avklaring av felleskostnadene blir
- takstmannens rapport brukt til å etablere de nye formlene skal være tilgjengelig for alle andelseiere • når de nye formlene effektivt blir gjeldende

Styrets innstilling

Styret viser til at vedtak med eksakt tekst ble publisert på Vibbo den 7. november, der det fortsatt er tilgjengelig for alle beboere. Saken ble behandlet og vedtak ble fattet av de tre habile styremedlemmene og de to habile varamedlemmene. Som det fremgår av vedtaket på Vibbo, uteble de to øvrige styremedlemmene, Atle Øvrebotten Kolbeinstveit og Lars Eia Kirkholm, ved behandling av saken da de anså seg inhabile. De var heller ikke tilstede da vedtak ble fattet.

Vedtak ble fattet den 21. oktober 2025, men da feil dokumenter ble lastet opp i styreportalen digitalt, var det først den 7. november 2025 man fikk signert protokoll med korrekte vedlegg. Det vil si samme dag som vedtaket ble publisert på Vibbo.

Når det gjelder de eksakte beregningsformlene, vises det til vedtak fattet 16. mars med vedlegg publisert på Vibbo. Her fremgår økningene for hver av de syv andelene. Det var styrets tre habile medlemmer og styrets vararepresentanter som behandlet saken og enstemmig vedtok selve justering i vedtak 16. mars 2026. Grunnet en misforståelse mellom styret og Obos, fikk styret først i mars kjennskap til at Obos var avhengig av et ekstra vedtak for selve økningene. Som beskrevet i vedtaket er Obos bedt om å effektuere vedtaket så snart det lar seg gjøre. Det ble 1, mai

Når det gjelder takstmannens rapporter, fremgår takstmannens beregninger og tall av vedlegget til vedtaket fattet den 16. mars. Av hensyn til beboerne i de syv andelene saken gjelder, anser styret det slik at de syv detaljerte takstrapportene ikke kan publiseres av styret uten videre. Om dette skal være aktuelt, må det innhentes samtykke fra hver enkelt andelseier. Det vesentlige, som er takstmannens beregninger, fremgår som nevnt av vedlegget til vedtaket.

Styret viser til at det har publisert dokumenter og vedtak i saken fortløpende på Vibbo og etter beste evne har forsøkt å holde beboerne informert de gangene det har vært fremdrift.

Styret viser ellers til at en andel som får justerte felleskostnader har stilt flere spørsmål i saken og har ved sin advokat nylig varslet at de vil ta saken til retten. Se brev fra deres advokat vedlagt. Styret følger i denne forbindelse råd fra Obos advokater. Siden det er varslet søksmål fra en andel, har styret også valgt å få en "second opinion" på den juridiske behandlingen. Se vedlagt notat fra advokat Fjørtoft.

Styret mener at punktene i forslag til vedtak er imøtegått og at den beste løsningen nå er å se fremover. Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslagene til vedtak i denne saken.

Forslag til vedtak

Vedtak 1.1. Den eksakte ordlyden og datoen til styrevedtaket om endring av fordelingsnøkkelen opplyses til generalforsamling og gjengis i generalforsamlingens skriftlige protokoll. Vedtak 1.2. Styret legger frem for generalforsamling sin redegjørelse for beregningsmetoden som er lagt til grunn for fordelingsnøkkelen (herunder hvordan areal og verdi er hensyntatt). Beregningsmetoden gjengis i generalforsamlingens skriftlige protokoll. Vedtak 1.3. De nye formlene skal gjelde fra første måned etter styrevedtaket om saken.

Vedlegg

6. Åpent brev om felleskostnader Des 2025.pdf

Sak 8

Borettslagets vedlikeholdsplikt

Forslag fremmet av:
Stein Flokkmann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved ulike tilfeller opp gjennom tiden har hva som ligger borettslagets vedlikeholdsplikt blitt satt på prøve. Siden noen andelsleiligheter har utvidet sitt areal eller har mulighet til sådann, er det derfor naturlig å få vurdert hvor langt borettslagets vedlikeholdsplikt skal strekke seg.

Styrets innstilling
Borettslagets vedlikeholdsplikt er beskrevet i vedtektene. Skulle det oppstå tvilstilfeller i fremtiden, bør disse etter styrets syn vurderes grundig og konkret. Vedlikehold som er gjort kommer frem av regnskapet til borettslaget. Det er ikke klokt å legge mer arbeidsbyrde på et styre enn nødvendig. Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak
Innen avholdelse av neste generalforsamling skal styret utarbeide en oversikt med underliggende dokumentasjon fra de siste 5 år som viser der hvor andelseier har fått dekket utbedring eller reparasjon som følge av borettslagets vedlikeholdsplikt, og presentere denne og komme med anbefalinger for samme forsamling.

Sak 9

Takvinduer skal dekkes av andel

Forslag fremmet av:
Kristin Syvertsen og Bruno Ceccaroli

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn: takvinduene på de utvidede leilighetene varierer og representerer svært forskjellige og store kostnader både når det gjelder anskaffelse og vedlikehold. De medfører endringer på taket som kan føre til lekkasje som må enten forebygges eller repareres. De kan medføre økt forsikringspremier. Fornuften tilsier at disse kostnader tilskrives andelseier som har fått installert vinduene, selv om ansvar for vedlikehold av ytre bestanddeler generelt tilligger borettslaget.

Styrets innstilling
Vedlikeholdsplikten for vinduer tilhører ifølge vedtektene borettslaget. Dette er i tråd med vanlig praksis for borettslag og styret anbefaler ikke en justering av vedtektene her. Det vises ellers til at andelene dette gjelder, nå har fått justert felleskostnader, som blant annet bidrar til å dekke nettopp økte vedlikeholdskostnader.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Kostnadene knyttet til anskaffelse og vedlikehold av ikke opprinnelige takvinduer tilskrives den spesifikke andelseieren.

Sak 10

Oppgradering uteområder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har over tid fått innspill om å oppgradere forhagen. Dette er jo det første man møter, og det påvirker både trivsel og inntrykket av borettslaget. Et bedre uteområde vil sannsynligvis også heve verdien på boligene i borettslaget.

Vi har vært i dialog med flere fagmiljøer, og valgt å gå videre med landskapsarkitekt Rainer Stange og Silje Kolltveit, som har laget et forprosjekt.

Dette presenteres på generalforsamlingen og gir oss et godt grunnlag for å vurdere veien videre.

Anslått kostnad for en oppgradering er 1,5-2 millioner kroner, men dette vil avhenge av valg av løsninger og kan justeres, blant annet gjennom beboerinvolvering. Kostnaden dekkes fra oppspart miljøfond, oppsparte midler og låneopptak ved behov.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen tar presentasjonen av forprosjektet til orientering og gir styret fullmakt til å arbeide videre og ferdigstille prosjektet, herunder utarbeide anbudstegninger og innhente tilbud fra anleggsgartner(e).

Styret ønsker samtidig å legge til rette for god beboerinvolvering i den videre prosessen, slik at innspill fra beboerne kan tas med i vurderingene av løsninger.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet. Styret kan bruke inntil 2 millioner kroner på prosjektet. Styret kan ved behov låne inntil 1,5 millioner kroner for å få gjennomført prosjektet. Styret skal ta med beboere på råd i arbeidet.

Sak 11

Justering av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppsummering av foreslåtte endringer i husordensreglene for Fougstadgata borettslag

-

Det er gjennomgående gjort mindre språklige endringer for å sikre at reglene fremstår som enklere og mer forståelige for alle.

- Det er gjort mindre endringer for å sikre at dagens praksis (Vibbo, vaktmestertjenester, etc) er reflektert.
- Under punkt 3., "Alminnelig ro og trivsel", er det satt inn et nytt punkt om generell oppførsel. Styret mener at et slikt punkt styrker borettslaget.
- Punktet om varsling av oppussing er utvidet, for å sikre at berørte beboere blir tilstrekkelig ivaretatt.
- I punktet om støyende arbeid er det presisert at varsling skal skje før og ikke ved oppstart.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar nye husordensregler vedlagt saken.

Vedlegg

7. Forslag til nye husordensregler FBL.pdf

Sak 12

Styrets arbeidsfordeling og innrettelse av styrets arbeid ved inhabilitet, herunder fastsettelse av felleskostnader

Forslag fremmet av:
Stein Flokkmann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har den siste tiden oppstått betydelig uklarhet knyttet til styrets interne ansvarsfordeling. I flere saker har det ikke vært tydelig hvem som har hatt det operative ansvaret, og det har forekommet at et styremedlem med mulig økonomisk særinteresse har uttalt seg i en sak, hvor vedkommende etter omstendighetene fremstår som inhabil. I saker av vesentlig betydning for borettslaget bør styret sikre at relevant dokumentasjon, herunder rapporter, takster og oppmålingsdokumenter, foreligger og gjøres tilgjengelig for andelseierne.

For å styrke forutsigbarhet og etterprøvbarhet bør styret ved konstituering foreta en tydelig og offentliggjort fordeling av arbeidsoppgaver, eksempelvis gjennom publisering i VIBBO. Videre bør styret etablere og etterleve klare retningslinjer for habilitet i samsvar med borettslagslovens § 814.

I forrige ordinære generalforsamling opplyste styret at det ville gjennomføre en transparent og ryddig prosess for fastsettelse av endrede felleskostnader for andeler med utvidet areal. Saken ble ikke behandlet på generalforsamlingen, med henvisning til at styret selv var lovpålagt å håndtere forholdet. Den påfølgende informasjonen som er gitt i VIBBO under temaet «*Felleskostnader*», har imidlertid vært fragmentert. Den 7. november 2025 ble det meddelt at styret hadde fattet vedtak, men senere informasjon om justeringer gjeldende fra 1. januar 2026 viser at vedtaket ikke er gjennomført.

For å gjenopprette tillit til prosessen bør styret nå sikre en strukturert, transparent og inkluderende behandling av saken, med reell involvering av andelseierne. Felleskostnadene finansieres av fellesskapet, og beslutninger av denne karakter krever særlig grundighet og åpenhet. Prosessen fremstår per i dag som avvikende fra de prinsipper styret selv har lagt til grunn, og bør bringes i orden uten ytterligere forsinkelse.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Styret deler synet om at habilitet ved behandling av saker er viktig.

Styret viser til at det allerede finnes lovverk for inhabilitet som nåværende og fremtidige styrer plikter å følge i burettslagslova §§ 8-14 og 8-15, som forslagsstiller viser til. Borettslaget har allerede retningslinjer for styrearbeid. Disse gjennomgås ved konstituerende møte, noe som også ble gjort for inneværende styre i 2025. Nevnte retningslinjer inneholder utfyllende bestemmelser om lojalitet og habilitet. Det er altså allerede etablert klare retningslinjer for habilitet i borettslaget.

Når det gjelder arbeidsfordelingen innad i styret, etterlever styret regler for habilitet. Av praktiske årsaker og hensynet til effektivitet, ser imidlertid ikke styret at det vil være en fordel å etablere helt faste fordelinger av arbeidsoppgaver. Styret arbeider best når arbeid og oppgaver kan fordeles fortløpende. Det kan forsinke styrets arbeid om kun ett styremedlem kan arbeide med en oppgave og dette styremedlemmet eksempelvis er utilgjengelig for en periode grunnet sykdom eller reise, og resterende habile styremedlemmer ikke kan ta seg av løpende oppgaver.

Styret viser til at det har kommet oppdatert informasjon i sak om felleskostnader siden forslaget ble sent inn. Det vises i den forbindelse til informasjon på temasiden for felleskostnader på Vibbo, samt informasjonen som fremgår av årsberetningen og under styrets innstilling til sak 7.

Forslag til vedtak

Ved konstituering skal styret foreta en justerbar inndeling av arbeidsoppgavene innad i styret og deretter tilkjennegi denne fordeling overfor andelseierne. Styret skal dessuten umiddelbart sette i gang arbeidet med å etablere retningslinjer som sikrer at styret til enhver tid opptrer habilt. I saker som krever det skal styret sørge for at saksinformasjon tilkommer. Innen utløpet av kommende generalforsamling skal styret avgi en skriftlig og dokumentert redegjørelse i saken om endrede felleskostnader – og besvare hvorfor styret ikke har iverksatt sitt vedtak.

Sak 13

Redegjørelse for valg av internett og tv løsning. -Forslag til vedtak om framtidig praksis.

Forslag fremmet av:
Cathrine Skui Berge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker med dette å be om en skriftlig redegjørelse, til generalforsamling, fra styret vedrørende borettslagets overgang fra Telia til Telenor, fra 1 februar 2026.

I den tidligere avtalen med Telia var både TV og internett inkludert. Dersom man ønsket høyere internetthastighet, betalte den enkelte beboer for dette.

I den nye løsningen fra Telenor er internett inkludert i fellesutgiftene, med en hastighet på 1000 Mbps, men uten TV pakke. For beboere som ønsker TV pakke, må den enkelte beboer leie en TV boks for 129 kr i mnd. For å få TV pakken, kan man redusere hastighet på internett til 50 Mbph og få TV pakke uten ekstra kostnader. Denne

hastigheten er av Telenor ikke anbefalt for husstander med mer en to brukere av internett, med andre ord lav hastighet. Hvis man ønsker å beholde hastighet, må den enkelte beboer kjøpe tilleggspakke for TV til 290 kr i mnd. Med leie av TV boks og tilleggspakke vil det tilsvare en kostnad på ca. 5000 kr i året.

På denne bakgrunn ber jeg om at styret redegjør for følgende:

1) Hvorfor er TV løsningen valgt bort i ny avtale med Telenor?

- Er dette basert på kartlegging av beboernes ønsker eller et flertallsvedtak?

- Hvilke vurderinger ble gjort rundt konsekvenser for beboere som tidligere hadde TV inkludert?

2) Hvilke økonomiske besparelser borettslaget oppnår med den nye avtalen.

- Hvor stor er besparelsen sammenlignet med tidligere avtale med Telia?

- Hvordan er i disse midlene budsjettert og planlagt disponert?

3) Avklaring av hvilke kostnader som nå pålegges beboernes, individuelt

, herunder TV boks, TV pakker og eventuelle tilleggstjenester.

Dette er framstilt som en besparelse for de som kun ønsker internett.

- Er det konsensus om at utgifter med TV løsning skal betales av den enkelte beboer?

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Det vises til at det i forkant av overgang fra Telia til Telenor, ble kartlagt hvilke ønsker beboerne hadde og informert via innlegg både på Vibbo og i borettslagets Facebookgruppe, se vedlegg. Styret er ellers enig i at det er naturlig å ha dialog med beboere i slike saker og dette videreføres.

Det foreligger per nå ingen planer om å skifte internett- og tv-løsning på nytt i nær fremtid og etter styrets syn bør fremtidige styrer ha et selvstendig ansvar for å velge løsninger som ivaretar beboernes interesser samlet sett på en god måte etter dialog med beboerne.

Forslag til vedtak

Styret skal ved skifte av internett og Tv løsninger, som betales over fellesutgifter, fremme dette som sak for generalforsamling. Styret skal i størst mulig grad informere beboere om nye løsninger og konsekvenser av disse, både økonomiske og praktisk i forhold til leverandør/løsning. Dette bør gjøres i god tid før en generalforsamling, slik at beboerens har best mulig beslutningsgrunnlag.

Vedlegg

8. Nyheter fra styret_ Telenor + hensatte gjenstander _ Vibbo.pdf

9. Fougstadgata borettslag _ Styret ønsker å kartlegge beboernes internett- og TV-bruk, og ber derfor om at dere svarer på undersøkelsen under _ Facebook.pdf

Sak 14

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000.

Styrets innstilling

Styret har i dialog med valgkomiteen landet på at det er rimelig å ha et ekstra tillegg på 30 000 kroner i godtgjørelse for siste år. Siste år har krevd mer arbeid enn det en kan forvente for to styremedlemmer. Den ekstra godtgjørelsen er anerkjennelse av de har gjort en ekstra viktig og god innsats for borettslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 225 000.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen etterstreber mangfold og kompetanse i styret. Innstilte kandidater gir bygningsteknisk, administrativ kompetanse og har beboere i ulik livsfase.

En av styrets allerede innvalgte medlemmer har signalisert at hun sannsynligvis flytter fra borettslaget i løpet av året. Derfor har valgkomiteen innstilt tre nye styremedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andrè Christiansen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adnan Harambasic
- Amund Berg
- Ingvild Vaale Arnesen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anna Birgitte Mørck
- Geir Engesland Alstad

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Kristine Eia Kirkholm
- Mona-Iren Hauge

Sak 16

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:

- André Christiansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lars Eia Kirkholm

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 1. april 2025 – 1. april 2026

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.

Styret har dessverre ikke hatt kapasitet til å justere vedtektene slik at de blir mer forståelige. Nytt styre kan vurdere om de ønsker å videreføre arbeidet styret har gjort med dette.

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.

Godt samarbeid og naboskap er viktig og vises igjen i justerte husordensregler som legges frem for generalforsamlingen.

3. Vedlikehold og utvikling
Styret har byttet vaktmester og i den sammenheng ble også vasketjenestene byttet ut. Styret opplever at byttet gir oss bedre vaktmestertjenester. Ny vaktmester er bedt om å lage en tiltaksliste over utbedringer. Styret er også i prosess med å vurdere om det er behov for vedlikehold av veggen som holder bakgården oppe.

Styret har oppgradert med flere ladestasjoner i bakgården, slik som generalforsamlingen vedtok i 2025.

Styret legger også frem en sak om utbedring av uteområdene på denne generalforsamlingen.

Trimrommet har fått en oppgradering med støydempende gulv, ny sykkel og litt nytt småutstyr. Gammelt utstyr som ikke var i særlig bruk er tatt bort.

I 2025 hadde vi planer om å pusse opp oppganger. Det har vi ikke gjort fordi malermester ikke mente det er nødvendig. Styret fant heller ingen god ny postløsning. Nytt styre kan revurdere det valgene.

4. Økonomi
Godt vedlikehold og god økonomi henger sammen. Styret mener borettslaget har god økonomi og at inntektsnivået er på et slikt nivå at bygget kan ivaretas og utvikles på en god måte. I 2025 «sparte» borettslaget rundt 300 000 kroner. Det vises gjennom lavere gjeld. Prisutviklingen i samfunnet og lavere gjeld gjør borettslaget mindre sårbare for renteendringer. Utviklingen i renter og kommunale avgifter er de største usikkerhetsfaktorene for nivået på felleskostnader i borettslaget.

Nytt i år er at vi har økte utgifter til vaktmester. Vi trengte en bedre vaktmester med god omtanke for bygget. På den andre siden er Internett og TV blitt omtrent like mye billigere. For de som ønsker TV har kostnadene økt gjennom det en betaler til Telenor. For andre er det ingen endring i kostnader.

5. Justering av felleskostnader
Styret lovet å prioritere dette på forrige årsmøte. Det har vi gjort, og vi er glade for endelig å ha funnet en

løsning. Styret vet per dags dato ikke hvilken dato endringene vil iverksettes. Obos skal gjøre det så snart det lars seg gjøre. Det blir orientert nærmere om dette på årsmøtet.

Styret vil understreke at saken har blitt mer krevende enn det vi hadde sett for oss og skulle ønske. To av styrets medlemmer var inhabile, herunder styrets leder. Det betyr at arbeidet naturligvis har falt på de andre i styret og vararepresentanter.

Det har vært mye arbeid fordi en andel har hatt et annet perspektiv på saken enn det vår rådgiver og etter hvert kanskje Norges fremste ekspert på området, Tor Fjørtoft har. I styrets orientering over arbeidet ligger et tilsvar fra andelens advokater og Fjørtofts vurdering ved som vedlegg i sakspapirene. For ytterligere opplysninger kan beboerne se temaområde på Vibbo.

Saken kan havne for retten. Fjørtofts vurderinger i tillegg til Obos advokats vurdering gjør at styret anser prosessrisikoen som liten.

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

Kontaktinformasjon - Styret
Styret bør fortrinnsvis kontaktes på Vibbo, men også fougstadgt@styrerommet.no kan benyttes.

Hastesaker tas direkte med styreleder på telefon. Tar ikke styreleder telefonen ringer du noen andre i styret. For dokumentasjonens skyld kan det være fornuftig å sende en melding på Vibbo i etterkant.

Til generalforsamlingen i Fougstadgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fougstadgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 rettvisende 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 for MKE, 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, 19. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

FOUGSTADGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950473479, KLIENTNR. 39

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 048 550**	**2 078 215**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		299 947	311 629
Tilbakeføring av avskrivning	14	8 983	17 965
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-375 510	-355 763
Innsk. øremerk. bankkto		-3 103	-3 496
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-69 683**	**-29 665**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 978 867**	**2 048 550**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 136 320	2 193 510
Kortsiktig gjeld		-157 453	-144 960
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 978 867**	**2 048 550**

FOUGSTADGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950473479, KLIENTNR. 39

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 098 941	4 023 869	3 997 000	4 089 483
Vaskeri		0	18 659	20 000	20 000
Ladeinntekter elbil		49 349	18 200	0	0
Andre inntekter	3	167 398	900	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 315 688**	**4 061 628**	**4 017 000**	**4 109 483**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 085	-24 675	-26 085	-31 705
Styrehonorar	5	-185 000	-175 000	-185 000	-225 000
Avskrivninger	14	-8 983	-17 965	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-8 625	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-129 715	-124 725	-132 000	-137 940
Konsulenthonorar		-180 764	-14 249	-40 000	-190 000
Drift og vedlikehold	7	-612 750	-374 368	-340 000	-380 000
Forsikringer		-256 992	-222 280	-273 000	-304 200
Kommunale avgifter	8	-967 731	-915 109	-897 000	-889 400
Energi/fyring	9	-135 172	-111 173	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-388 462	-338 421	-400 000	-260 000
Andre driftskostnader	10	-530 972	-773 672	-523 600	-605 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 432 125**	**-3 100 262**	**-2 926 685**	**-3 134 045**
DRIFTSRESULTAT		**883 563**	**961 366**	**1 090 315**	**975 438**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	96 199	75 091	80 000	70 000
Finanskostnader	12	-679 815	-724 828	-706 000	-617 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-583 616**	**-649 737**	**-626 000**	**-547 000**
ÅRSRESULTAT		**299 947**	**311 629**	**464 315**	**428 438**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		299 947	311 629		

FOUGSTADGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950473479, KLIENTNR. 39

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 982 100	3 982 100
Tomt		348 339	348 339
Andre varige driftsmidler	14	1	8 984
Øremerkede bankinnskudd		130 618	108 615
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 461 058**	**4 448 038**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	98 581
Driftskonto OBOS-banken		373 959	239 431
Sparekonto OBOS-banken		1 762 361	1 859 051
SUM OMLØPSMIDLER		**2 136 320**	**2 197 062**
SUM EIENDELER		**6 597 378**	**6 645 100**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Udekket tap	15	-6 262 536	-6 562 483
SUM EGENKAPITAL		**-6 256 536**	**-6 556 483**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 980 320	12 355 830
Borettsinnskudd	17	594 400	594 400
Annen langsiktig gjeld		121 741	102 841
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 696 461**	**13 053 071**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		146 043	141 058
Påløpte renter		3 432	7 455
Annen kortsiktig gjeld	18	7 978	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**157 453**	**148 512**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 597 378**	**6 645 100**
Pantstillelse	19	16 149 500	16 149 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026
Styret i Fougstadgata Borettslag

Atle Øvrebotten Kolbeinstveit /s/ Odd Øverdahl /s/ Johanne Skarbø Pedersen /s/

Andrè Christiansen /s/ Lars Eia Kirkholm /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	86 982
Eiendomsskatt	100 024
ELBAKTO	8 112
Avregning elbil	32 793
Felleskostnader	3 554 195
Parkering	316 835
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 098 941**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tbf avsetning 2023	13 285
Kjøp av loftsareal	5 000
Refusjon skade	15 509
Tilskudd Oslo kommune Klimaetaten	74 267
Automatpenger Nayax	59 337
SUM ANDRE INNTEKTER	**167 398**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 085
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 085**

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-185 000
SUM STYREHONORAR	**-185 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-7 500

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 500**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-136 154
Drift/vedlikehold VVS	-35 316
Drift/vedlikehold elektro	-307 626
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 571
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 035
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-69 283
Kostnader dugnader	-19 764
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-612 750**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-100 131
Vann- og avløpsgebyr	-530 325
Feie- og tilsynsgebyr	-14 337
Renovasjonsgebyr	-322 938
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-967 731**

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-135 172
SUM ENERGI / FYRING	**-135 172**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 099
Container	-31 399
Datautstyr	-11 898
Vaktmestertjenester	-258 649
Renhold ved firmaer	-178 249
Andre driftskostnader	-5 666
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 500
Andre kontorkostnader	-2 715
Porto	-60
Kontingenter	-12 000
Bank- og kortgebyr	-2 473
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-18 264
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-530 972**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	23 275
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 234
Renter av sparekonto i OBOS-banken	62 076
Kundeutbytte Gjensidige	9 614
SUM FINANSINNTEKTER	**96 199**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-511 853
Pantegjeldsrenter	-167 962
SUM FINANSKOSTNADER	**-679 815**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 982 100
SUM BYGNINGER	**3 982 100**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kostpris vaskemaskin	51 356	
Tilgang 2020	89 826	
Avskrevet tidligere	-132 198	
Avskrevet i år	-8 984	
		0
Ladestasjon for el bil		
Kostpris	316 805	
Avskrevet tidligere	-316 804	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**8 984**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 984**

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		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,23 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-11 504 958	
Nedbetalt tidligere	2 232 105	
Nedbetalt i år	203 401	
		-9 069 452
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,23 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2021	-288 913	
Delutbetaling	-2 961 551	
Nedbetalt tidligere	167 487	
Nedbetalt i år	172 109	
		-2 910 868
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 980 320**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-594 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-594 400**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-7 978
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 978**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	594 400
Pantelån	11 980 320
TOTALT	**12 574 720**

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

Bygninger	3 982 100
Tomt	348 339
TOTALT	**4 330 439**

Styrets arbeid 1. april 2025 – 1. april 2026

1. Kommunikasjon og administrative rutiner
Styret besluttet tidlig at det ønsket tydelig, enkel og digital kommunikasjon med beboere. Til dette har styret benyttet de digitale plattformene Styrerommet og Vibbo, som begge er levert av Obos. Dette gir bedre sikkerhet for at borettslaget eier informasjon som går fra borettslaget og at informasjonen er sporbar 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.

Styret har dessverre ikke hatt kapasitet til å justere vedtektene slik at de blir mer forståelige. Nytt styre kan vurdere om de ønsker å videreføre det påbegynte arbeidet styret har gjort med dette.

2. Sosialt
Styret er svært tilfreds 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.

Godt samarbeid og naboskap er viktig. De foreslåtte justeringene i husordensreglene som legges frem for generalforsamlingen gjenspeiler dette.

3. Vedlikehold og utvikling
Styret har byttet vaktmester og i den sammenheng ble også vasketjenestene byttet ut. Styret opplever at byttet har gitt oss bedre vaktmestertjenester. Ny vaktmester er bedt om å lage en tiltaksliste over utbedringer. Styret er også i prosess med å vurdere om det er behov for vedlikehold av veggen som holder bakgården oppe.

Styret har oppgradert flere ladestasjoner i bakgården, slik som generalforsamlingen vedtok i 2025.

Styret legger også frem en sak om utbedring av uteområdene på denne generalforsamlingen.

Trimrommet har fått en oppgradering med støydempende gulv, ny sykkel og litt nytt småutstyr. Gammelt utstyr som ikke var i bruk er tatt bort.

I 2025 hadde vi planer om å pusse opp oppgangene. Det har vi ikke gjort fordi malermester etter en befaring mente at dette ikke var nødvendig. Styret fant heller ingen god ny postløsning. Nytt styre kan revurdere disse valgene.

4. Økonomi
Godt vedlikehold og god økonomi henger sammen. Styret mener borettslaget har god økonomi og at inntektsnivået er på et slikt nivå at bygget kan ivaretas og utvikles på en god måte. I 2025 «sparte» borettslaget rundt 300 000 kroner. Det vises gjennom lavere gjeld. Prisutviklingen i samfunnet og

lavere gjeld gjør borettslaget mindre sårbare for renteendringer. Utviklingen i renter og kommunale avgifter er de største usikkerhetsfaktorene for nivået på felleskostnader i borettslaget.

Nytt i år er at vi har økte utgifter til vaktmester. Vi trengte en bedre vaktmester med god omtanke for bygget. På den andre siden, har utgiftene til internett og TV gått ned med omtrent samme sum. For de som ønsker TV har kostnadene økt gjennom det en betaler direkte til Telenor. For andre bidrar lavere utgifter til Internett til at felleskostnadene kun ble justert opp med to prosent ved årsskiftet.

5. Justering av felleskostnader
Styret lovet å prioritere dette på forrige årsmøte. Det har vi gjort, og vi er glade for endelig å ha funnet en løsning. Endringene er iverksatt og effektuert på fakturaene fra 1. mai 2026.

Styret vil understreke at saken har blitt mer krevende enn det vi hadde sett for oss og skulle ønske. To av styrets medlemmer var inhabile, herunder styrets leder. Det betyr at arbeidet naturligvis har falt på de andre i styret og vararepresentanter.

Styret har mottatt tvistevarsel fra andelseierne av en av de syv berørte andelene i saken. Det vises til vedlagte brev til sakspapirene fra andelseierne ved deres advokat, Øystein Rennesund. Det presiseres at det foreløpig ikke er tatt ut et søksmål, men at det altså foreligger et varsel. Det er dialog mellom andelseieren og styret via deres advokat og advokat i Obos.

Styret forholder seg ellers til råd fra advokat i Obos, og har også innhentet en ekstra juridisk vurdering fra advokat Tor Fjørtoft i saken. Sistnevntes vurdering ligger også som vedlegg til sakspapirene.

For ytterligere opplysninger kan beboere se temaområde for felleskostnader på Vibbo.

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

Kontaktinformasjon - Styret
Styret bør fortrinnsvis kontaktes på Vibbo, men også fougstadgt@styrerommet.no kan benyttes.

Hastesaker tas direkte med styreleder på telefon. Tar ikke styreleder telefonen ringer du noen andre i styret. For dokumentasjonens skyld kan det være fornuftig å sende en melding på Vibbo i etterkant.

Fougstadgata Borettslag

Sendt per e-post til adv. Håvard Bakken

Oslo, 10. mars 2026

Vår ref.: 2025A1013937 AAAM5

BREV TIL GENERALFORSAMLING I FOUGSTADGATA BORETTSLAG

Undertegnede bistår Ruben Wiik og Kari Dydland, som eier andel nr. 56 i borettslaget, med borett til leilighet H0302 i Fougstads gate 7.

I forbindelse med styrets pågående arbeid med å endre felleskostnadene for boliger som har blitt utvidet, så har det blitt vedtatt at også Wiik og Dydlands leilighet skal få oppjustert sine felleskostnader. Det er min og mine klienters oppfatning at styret og borettslaget ikke har lovlig adgang til å kreve en slik endring, og saken vil kreves behandlet av domstolene om borettslaget opprettholder sin posisjon.

Kort om sakens bakgrunn

Fougstadgata borettslag ble opprettet i 1949, og har etter det opplyste hatt samme fordelingsnøkkel for fordeling av felleskostnader siden den gang. En gjennomgang av dagens fordelingsnøkler viser at gjennomsnittlig felleskostnad per kvadratmeter er på 63 kroner per kvm i henhold til borettslagets registrerte arealer fra 1949. Det er likevel noen boliger som har så lite som 51 kroner per kvadratmeter, mens andre ligger på nesten 70 kroner per kvadratmeter.

Over tid har noen toppleiligheter fått lov til å kjøpe loftarealer fra borettslaget, slik at de har kunnet utvide boligene sine betydelig. En gjennomgang av arealer fra boligsalg viser videre at det er betydelige avvik mellom opplyste arealer i dag og det som er registrert i borettslagets register fra 1949. I senere tid har det vært tema at det har oppstått en skjevhet med fordelingsnøkkelen, slik at visse større boliger betaler det samme eller mindre enn noen mindre leiligheter. Styret har derfor gått i gang med å vurdere muligheten for å endre fordelingsnøkkelen.

Etter borettslagslovens § 5-19 så skal fordelingsnøkkelen først fastsettes «ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen». Det er videre angitt at fordelingen skal endres dersom «endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva.» Dette innebærer en snever åpning for å justere den etablerte fordelingen, dersom det gjøres betydelige endringer av enten boligen eller eiendommen ellers.

Bestemmelsen er ment å ramme større endringer, slik som påbygg, tilbygg eller andre endringer som endrer verdien til enkelte boliger betydelig. Det er ikke ment å ramme endringer som skyldes vanlig,

innvendig oppussing eller fornying. Den tar heller ikke høyde for at verdier kan endre seg som følge av markedstrender, f.eks. om balkonger eller toppleiligheter verdsettes høyere i dag enn i 1949.

Det er denne bestemmelsen styret har tatt utgangspunkt i. Styret har da videre sett på de arealene som er registrert fra 1949. Det er videre gjort en kartlegging av særlig 7 boliger, som styret mener at har fått en betydelig økning av arealet, sammenlignet med 1949. Boligen tilknyttet andel nr. 56 er en av disse. Den var registrert med 60,6 kvm i 1949, og er i dag blitt målt til 83 kvm. I motsetning til de andre 6 boligene i styrets gjennomgang, så har derimot boligen ikke blitt utvidet siden 1949. De 6 andre boligene har kjøpt til areal, og utvidet boligene ut i arealer som tidligere var fellesarealer.

Det som har skjedd i boligen tilknyttet andel nr. 56 er at to av rommene i boligen tidligere var innredet som oppbevaringsrom. I de 70 årene som har gått siden bygget ble oppført, har disse oppbevaringsrommene blitt innredet som oppholdsrom. Det er da også sendt søknad til plan- og bygningsetaten, som har godkjent bruksendringen. Bygningsmessige arbeider er begrenset til å sette inn to nye vinduer, og overflateoppussing. Boligens faktiske areal er det samme i dag som i 1949, og det er mye som tyder på at det i 1949 ble sett bort ifra oppbevaringsrom.

Uenigheter om faktum

Det springende punktet i uenigheten mellom mine klienter og styret er om det er skjedd arbeider i deres bolig som har ført til en «vesentlig» endring av verdiforholdene. Arbeidene er, som beskrevet over, forholdsvis beskjeden intern oppussing og ominnredning.

Styret har innhentet en vurdering fra takstingeniør Thomas Vogt, som har målt arealene til de 7 boligene, og har taksert boligenes markedsverdi. Han har trukket fra arealet som borettslaget har registrert fra 1949, og dermed regnet ut «tilleggsareal» for boligene. Han har deretter ganget opp dette med kvadratmeterprisen som han selv har vurdert, og anslått verdien disse tilleggsarealene utgjør:

> *Verdibidraget fra økt areal er beregnet ved å fordele samlet markedsverdi på boligens interne bruksareal, og deretter estimere hvilken andel av markedsverdien som kan relateres til arealet som overstiger tidligere registrert areal. Beregningen gir et markedsmessig anslag basert på markedets betalingsvilje for funksjonelt og eksklusivt tilgjengelig areal, og er ikke uttrykk for en teknisk, juridisk eller bygningsrettslig vurdering av godkjenning, utførelse eller kostnadsnivå.*

Han har videre skrevet at:

> *Beregningen på ca. kr 2,3 mill. er en markedsmessig indikasjon på **hva tilleggsarealet representerer i verdi gjennom kvm-pris, ikke en vurdering av at ombyggingen som tiltak i seg selv har «skapt» denne verdien.***
>
> *Vurderingen uttrykker markedets betalingsvilje for ferdig og funksjonelt areal, og **ikke en kausal sammenheng mellom arbeid og verdistigning.***

Takstingeniør Vogt har ikke skilt mellom nytt areal som er kjøpt fra fellesarealer, eller «nytt» areal som kun er bygget om innenfor andelseiers eksisterende bolig.

Jeg og mine klienter er av den klare oppfatning at takstmannen ikke har vurdert det som er vurderingstema etter borettslagsloven, ettersom han ikke har vurdert hvilken verdi som tiltakene har medført. Dersom det faktisk er tilfellet at arbeidene ikke har medført noen vesentlig verdiendring, så har ikke borettslaget lov til å endre fordelingsnøkkelen for mine klienters bolig, og vedtaket er ugyldig overfor Wiik og Dydland.

Undertegnede har gjentatte ganger bedt styret om å vurdere dette nærmere, men har fått til svar at takstmannen rent faktisk har vurdert hvilken verdistigning arbeidene har medført, til tross for sitatene over.

Oppfordring til generalforsamlingen

Mine klienter skulle helst se at generalforsamlingen pålegger styret å gjøre en ordentlig og grundig gjennomgang av fordelingsnøklene, og undersøkte en fullstendig omfordeling.

Oppgitte arealer fra boligsalg avviker i dag betydelig fra det borettslaget har registrert for flere titalls boliger. Siden borettslaget er over 75 år gammelt, så kunne det vært på høy tid med en ordentlig gjennomgang av arealer, og eventuelt en tilhørende ny fastsettelse av fordelingsnøkler for alle andeler. Å faktisk fastsette en slik ny fordeling forutsetter imidlertid enighet fra alle andelseiere. En slik grundig gjennnomgang ville likevel uansett gi et godt bevismessig grunnlag for å vurdere om og hvilke boliger som faktisk har fått utført arbeider som innebærer en vesentlig endring av verdiene.

Alternativt bes det om at generalforsamlingen instruerer styret til å ta til fornuften, og frafalle kravet overfor mine klienter, ettersom det forholdsvis åpenbart ikke er bevismessig grunnlag for at de beskjedne arbeidene som er utført har ført til en vesentlig verdistigning.

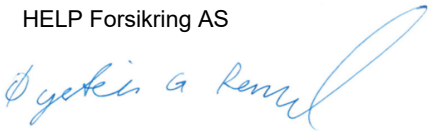
Såfremt heller ikke dette er aktuelt, så ønsker mine klienter at generalforsamlingen pålegger styret å innhente en såkalt «prosessrisikovurdering» til borettslaget fra sin advokat. Advokaten må da gi en klar og skriftlig beskjed til styret om hvilken risiko de har for å tape en sak for domstolene. Vurderingen bør naturligvis gis til styret, og ikke hele borettslaget, men vil da være tilgjengelig for eventuelle fremtidige styremedlemmer ved valg av nytt styre. Det kan også tenkes at generalforsamlingen vil kunne kreve innsyn i vurderingen etter saken er avgjort.

Grunnen til at borettslaget bør gjøre dette, er for å ansvarliggjøre både styret og advokaten. Dersom advokatens uavhengige vurdering er at borettslaget sannsynligvis vil tape saken, så kan det hende at styrets medlemmer vil være personlig ansvarlig for de sakskostnadene borettslaget vil måtte betale for saken. Dersom advokaten vurderer saken som god, når saken derimot er fryktelig dårlig, så vil advokaten potensielt kunne holdes erstatningsansvarlig for kostnadene i henhold til sin ansvarsforsikring.

Enhver part bør i utgangspunktet få en prosessrisikovurdering fra sin advokat før en reiser søksmål, men det er nok særlig relevant i en sak som denne. Borettslagets krav står og faller på at det er bevismessig grunnlag for at den beskjedne ombyggingen har ført til en «vesentlig» verdistigning.

Meldingskorrespondanse med takstmannen i saken gjør det tydelig at det rent faktisk ikke er vurdert hvilken verdistigning arbeidene har medført, som er vurderingstemaet etter loven. Det er da viktig å kunne holde enten styret personlig eller borettslagets advokat ansvarlig om de anbefaler å få saken prøvd for retten, og dette medfører at borettslaget påføres kostnader på flere hundretusen kroner.

Vennlig hilsen
HELP Forsikring AS



Øystein Gisvold Rennesund
advokat MNA

Fougstadgata borettslag v/styret

Kun sendt per e-post til: johanne.skarbo.pedersen@gmail.com

Oslo, 16. mars 2026

Oppdragsansvarlig advokat:
Tore Fjørtoft

Sak om justering av felleskostnader

1. Innledning

Vi er bedt om å gjøre en «second opinion» av et notat («**Notatet**») fra Advokatene i OBOS («**OBOS-advokatene**») av 3. oktober 2025, sammenholdt med øvrige synspunkter som er fremsatt i saken.

I Notatet konkluderes det med at endringene i verdiforholdene for syv boliger hvor det er gjort endringer, tilsier at fordelingsnøkkelen endres for alle, og at felleskostnadene kan økes med den prosentvise verdiøkningen.

Innehaveren av én av disse boligene («**Andelseieren**») har motsatt seg at fordelingsnøkkelen endres for hans bolig. Hans advokat har i brev av 10. mars 2026 og i søksmålsvarsel av samme dato vist til at hans bolig – i motsetning til de seks andre – ikke har blitt utvidet gjennom kjøp av tilleggsareal som tidligere var fellesarealer. Det som har skjedd i denne boligen, er at to av rommene i boligen som tidligere var innredet som oppbevaringsrom, har blitt innredet som oppholdsrom (stue og soverom). Andelseieren har anført at denne ombygningen ikke har medført noen vesentlig verdiendring, og at styrets vedtak av 21. oktober 2025 om å endre fordelingsnøkkelen derfor er ugyldig. Andelseieren har også innvendinger mot den takstrapporten som foreligger, men har ikke lagt frem noen alternativ rapport.

Siden vi er bedt om å gjøre en «second opinion», vil vi ikke gjennomføre en samlet, systematisk drøftelse av de spørsmålene saken reiser. Vårt oppdrag er først og fremst å vurdere hvor sterkt OBOS-advokatenes og styrets konklusjon står rettslig. Det faller utenfor oppdraget å komme med anbefalinger til styret med hensyn til hvordan saken bør håndteres i fortsettelsen.

Foruten de dokumentene som er nevnt ovenfor, har vi fått tilgang til e-postkorrespondanse mellom advokatene i saken og et utkast til styrevedtak.

2. Vår vurdering

Vår hovedkonklusjon er at det er grunnlag for å endre fordelingen av felleskostnadene også med virkning for Andelseierens bolig. Vi er rimelig trygge på konklusjonen, og har vanskelig for å se at en domstol vil konkludere motsatt. Vår drøftelse og konklusjon bygger på det materialet som er nevnt ovenfor, og må leses med det forbehold.

Basert på det materialet som foreligger – og da særlig takstmannens rapport – er det etter vårt syn sannsynliggjort at også Andelseierens bolig er undergitt vesentlige verdiendringer på grunn av endringer av boligen. Av en beregnet markedsverdi på MNOK 8,558 er det estimert at MNOK 2,310 kan tilskrives endringen fra oppbevaringsrom til oppholdsrom. Andelseierens bolig er i dag registrert med et areal på 60,6 kvm, og betaler – etter det vi har fått opplyst – felleskostnader basert på det. Borettslagets nyeste oppmåling viser imidlertid at den i dag er 83 kvm. Det utvidede arealet utgjør dermed ca. 27 % av boligens totale areal. Andelseierens hovedanførsel er at denne utvidelsen av boarealet ikke medfører en vesentlig verdiendring. Vi registrerer at Andelseieren så langt ikke har lagt frem noe dokumentasjon som underbygger denne påstanden.

Som påpekt i notatet, er det noe uklart hva som lå til grunn for den opprinnelige fordelingen av felleskostnader i Fougstadgata borettslag. Det er i innspill fra en andelseier lagt til grunn at felleskostnadene opprinnelig ble basert på størrelsen på innskuddene, og at disse stort sett fulgte arealene på boligene. Dette er ikke verifisert, og vi noterer at styreleder i korrespondansen med beboerne har pekt på at det ikke er noen direkte sammenheng mellom areal eller innskudd og fordelingen av felleskostnader. Det synes likevel klart at størrelsen på boligene har vært relevant ved fordelingen av felleskostnader, enten direkte eller indirekte ved at det har betydning for verdivurderingen eller fastsettelsen av de opprinnelige innskuddene.

Gitt uklarheten knyttet til grunnlaget for den opprinnelige fordelingen av felleskostnader, faller OBOS-advokatene i sin drøftelse tilbake på utgangspunktet i burettslagslova § 5-19 første ledd om at det er forholdet mellom *verdiene på boligene* som er avgjørende for fordelingen av felleskostnadene. I vår sak synes det uansett ikke å være avgjørende om fordelingsnormen er verdi eller areal. Lovforarbeidene viser at vilkåret «vesentleg endring av verditilhøva» gjelder tilsvarende når det foreligger vesentlige endringer i andre fordelingsgrunnlag:[1]

> «Av *andre punktumet* følgjer det at fordelinga skal endrast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Dette gjeld der fordelinga byggjer på verditilhøva. Tilsvarande må ein endre ei fordeling som byggjer på andre retningsliner der grunnlaget for fordelinga endrar seg vesentleg. Andelseigarane bør ikkje ha krav på endring av fordelinga der grunnlaget har endra seg berre uvesentleg. Kva som er vesentleg, må avgjerast ut frå omstenda i det einskilde tilfellet, men der endringane i grunnlaget skulle tilseie ei justering av felleskostnadene for den einskilde med meir enn 15 – 20 prosent, talar det for revisjon. Det skal mindre til før andelseigaren kan krevje revisjon dersom endringane kjem av tiltak som er gjennomførte av laget, til dømes ved ei ombygging, enn der endringane gjeld ytre omstende.» *(våre understrekninger)*

Det sentrale er om det foreligger en vesentlig endring, uavhengig av om det avgjørende er verdiendringen eller arealendringen.

Når det gjelder *verdivurderingen*, kan Andelseierens anførsler kort sammenfattes slik:

- Takstingeniøren som har utført verdivurderingen, har opplyst at han ikke har vurdert noen kausal sammenheng mellom de utførte endringene og eventuell verdistigning.

[1] NOU 2000: 17 Burettslovene s. 197-198.

- Beregningen bygger i stedet på en forholdsmessig fordeling av boligens markedsverdi basert på kvadratmeterpris, der 22,4 kvm utgjør 26,99 % av et samlet areal på 83 kvm. Denne andelen er multiplisert med en anslått markedsverdi på 8,558 millioner kroner, noe som gir et beregnet beløp på ca. 2,309 millioner kroner.
- Andelseieren anfører at beregningen ikke dokumenterer en faktisk verdistigning, og at det ikke foreligger holdepunkter for at ombygging av bodareal til stue og soverom har økt verdien i nærheten av det beløpet borettslaget legger til grunn.

Andelseierens synspunkt synes å være at takstmannen har anvendt en verdsettelsesmetode som ikke er i samsvar med burettslagslova § 5-19, og at han i stedet skulle ha vurdert konkret hvilken grad utvidelsene, ombygningene og bruksendringene i de enkelte boligene har resultert i en verdistigning.

Vi kan ikke se at det er grunnlag for å kjenne vedtaket ugyldig på dette grunnlaget:

For det første fremgår det ikke av lovforarbeidene eller andre kilder at verdiendringene skal fastsettes på den måten Andelseieren tar til orde for.

For det andre er det i første rekke økningen i boarealene som har påvirket verdien på de syv boenhetene. Gitt at størrelsen på arealene har betydning for fordelingen av felleskostnadene, må det da være fullt forsvarlig og i samsvar med loven å vurdere effekten av arealøkningen uten å gå konkret inn å verdsette de tiltakene som er gjennomført i den enkelte bolig, kanskje flere tiår etter at de ble gjennomført. Referansene i lovforarbeidene til «tiltak som er gjennomførte av laget» og om «andre ytre omstende» kan også tyde på at lovgiver ikke har sett for seg at man skal foreta en verdsettelse av de tiltakene som den enkelte andelseier har gjennomført i sin egen bolig.

I sitt brev til generalforsamlingen av 10. mars 2026 skriver andelseieren følgende om justeringsbestemmelsen i burettslagslova § 5-19 første ledd:

> «Bestemmelsen er ment å ramme større endringer, slik som påbygg, tilbygg eller andre endringer som endrer verdien til enkelte boliger betydelig. Det er ikke ment å ramme endringer som skyldes vanlig, innvendig oppussing eller fornying.»

Slik vi ser det, er dette i utgangspunktet en korrekt beskrivelse, gitt at man med betydelige verdiendringer sikter til slike som kan tilsi at felleskostnadene til andelseieren justeres med minst 15 til 20 %, jf. presiseringen i lovforarbeidene. Andelseierens egen redegjørelse for rettstilstanden taler imidlertid for at omgjøringen av boder på over 20 kvadratmeter til oppholdsrom må anses som en større endring i boligen som går ut over «vanlig, innvending oppussing eller fornying».

Vi nevner avslutningsvis at fordelingen av felleskostnadene etter § 5-19 *skal* justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlig endring av verdiforholdene. Styret har altså plikt til å følge opp saken og sørge for at felleskostnadene blir fordelt i samsvar med loven. Videre er borettslaget og styret bundet av det sammenslutningsrettslige likhetsprinsippet. Dette innebærer at alle andelseiere skal behandles likt, med mindre det er saklig grunnlag for forskjellsbehandling. Konkret i denne saken har vi vanskelig for å se at det er grunnlag for å behandle Andelseieren vesentlig annerledes enn de seks andre andelseierne som har fått utvidet sine boareal. At Andelseieren har omgjort egne boder til boareal, mens de øvrige har kjøpt fellesareal som har blitt innlemmet i deres boliger, har etter

vårt syn begrenset betydning. I relasjon til fordeling av felleskostnader, synes verdi og areal å være det sentrale, ikke *hvordan* andelseieren har fått utvidet sitt boareal.

Vennlig hilsen
Advokatfirmaet BAHR AS



Tore Fjørtoft
Advokat PhD

tfj@bahr.com

Åpent brev til styret om felleskostnader

Vi viser til siste informasjon fra styret om nøkkelfordeling av faste kostnader lagt ut 7. f. m. i VIBBO. Da det er flere andelseiere som har spørsmål og kommentarer til vedtaket stiles dette brevet til styret åpent i VIBBO. Vi vil for øvrig takke Johanne, som på vegne av styret fikk ansvar for å koordinere prosessen, for gode svar og forklaringer hun har gitt flere beboere underveis.

Dette sagt, må vi dessverre medgi at vi ikke er fornøyd med hvordan prosessen er håndtert og for manglende informasjon underveis. Prosessen har vært lite transparent og har ikke involvert andelseierne i motsetning til det som ble sagt på generalforsamling i april 2025.

Vi har følgende kommentarer og spørsmål som vi ønsker besvart:

- Hva er den eksakte teksten til vedtaket? Vedtaket skal være klart og tydelig og ikke gi rom for vilkårlig tolkning. Det er viktig for nåtiden, så vel som for ettertiden
- På hvilken dato ble vedtaket fattet? I og med at styreformann og et styremedlem erklærte seg inhabil i saken er det viktig at styret oppgir hvem som faktisk behandlet og vedtok saken, samt om styret var beslutningsdyktig
- Det er viktig at styret bekrefter at vedtaket er fattet uten påvirkning fra styremedlemmer som ikke deltok i behandlingen på grunn av inhabilitet
- I følge vedtaket (ut fra siste informasjon gitt av styret 7. f.m.) skal felleskostnader justeres for involverte leiligheter - i påfølgende setning nevnes leilighetene med nummer. Vi ønsker at de nye beregningsformler for avklaring av felleskostnadene opplyses samt om når de effektivt skal tre i kraft
- Til begrunnelse for vedtaket har styret kun lagt ved to vedlegg; utskrift av en diskusjon om felleskostnader fra VIBBO (der flere beboere etterlyser handling om saken) og et notat fra styrets rådgiver, advokat Håvard Bakken i Advokatene i OBOS. Det siste henviser til og fletter inn noen verditabeller fra en takstmannsvurdering. Vedtaket er uklart om det legges areal eller verdi til grunn for justeringen av felleskostnadene. Det henvises til takstmannens vurdering uten at vi ser hvordan dette er tatt med
- Hvis dette er det eneste saksgrunnlaget styret har basert sitt vedtak på, oppfattes det som relativt tynt i en så viktig sak for andelseierne og som også skal stå seg over tid.
- Hva er effekten av vedtaket? Vi undres over at styret ikke legger frem mer tallmateriale, verken oppmålte arealer eller hvilke økonomiske størrelser det er snakk om, f.eks. hva dette vil si for borettslagets inntekter.
- Vi ber for øvrig at takstmannsrapport gjengis i sin helhet.

Det er for øvrig uklart hvordan kostnadene angående anskaffelse og vedlikehold av takvinduene på de utvidede leilighetene skal dekkes. Antall og størrelse til disse vinduene fra den ene til den andre leiligheter varierer og representerer svært forskjellige og store kostnader. Fornuften tilsier at disse kostnader tilskrives andelseier som har fått bygget vinduene. Vi ber styret informere andelseierne om hvordan disse kostnadene skal dekkes.

Vi imøteser styrets skriftlige svar innen rimelig tid.

Med vennlig hilsen
Kristin Syvertsen – Bruno Ceccaroli.

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.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 09.04.2026

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. Generelle 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 vi som bor her 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 du ikke kjenner til, skal du aldri slippe inn. Pass på at alle dører fra bakgården og kjellergangen er låst/smekket igjen.

Alle har ansvar for å hindre og forebygge branntilløp
Som beboer plikter du å sette deg inn i borettslagets felles brannvarslingssystem. Hver leilighet har branndetektor som varsler både i din leilighet og i de andre leilighetene i oppgangen din og oppgangen ved siden av dersom brann skulle bryte ut. I tillegg er du forpliktet til enhver tid å holde egne røykvarslere og branslokkeren du er pliktig til ha i boligen din, i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av at utstyret fungerer. Du må kjenne til 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 hvis det 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. Du må bruke autorisert ingeniør, elektriker eller rørlegger ved arbeid som omfatter strøm og vann. Dersom du skal gjøre tiltak som er søknadspliktige, som endringer i konstruksjoner m.v., skal du varsle styret for godkjenning på forhånd. Du har plikt til å kjenne til hvordan boligens hovedkran stenges av for å begrense eventuelle vannskader ved lekkasjer, feil på røranlegget etc. Du må ikke tette eller bygge inn lufteventiler.

Alle plikter å sikre god fremkommelighet og gode rømningsveier
Det er satt av arealer i garasjen og egne sykkelboder til sykkelparkering. I tillegg finnes det en utendørs bod ved enden av oppgang nr. 23 til barnevogner.. Oppbevaring av andre gjenstander enn sykler, sykkelvogner og barnevogner tillates ikke i fellesareal. Andre gjenstander 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 står det en container for glass og metall. Det er forbudt for andre å bruke avfallssystemet til vårt borettslag.

Alle har ansvar for å holde borettslaget rent og at avfallshåndteringsanlegget fungerer
Søppel tømmes flere ganger i uken, og det er svært viktig at beboerne kaster avfall i rett brønn og hindrer at systemet blokkeres. Dette betyr at du ikke må kaste hele pappkasser, pizzaesker eller liknende, men rive dem opp i mindre deler så duser at disse faller helt ned i kassen. Avfallsbrønnene må holdes låst. De åpnes med den vanlige nøkkelen til ytterdøren.

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, har du plikt til 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

For å sikre et best mulig bomiljø for alle beboere, er det viktig at beboere viser hensyn til hverandre og følger reglene i dette punktet om 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
Du skal ikke lage forstyrrende støy mellom kl. 19 og kl. 08 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 og selskap er hyggelig. Forventer du at det kan bli en del støy, så sett opp nabovarsel. Demp musikken ved midnatt og lukk vinduer.

Generell oppførsel
Du bidrar til et godt bomiljø ved å behandle naboene dine med respekt og ta hensyn. Dette har vi alle plikt til. Dette gjelder også ved kommunikasjon digitalt, for eksempel på borettslagets Facebookgruppe og i Vibbo.

Oppførsel som er til alvorlig plage eller sjenanse for andre beboere, tillates ikke. Dette gjelder også dersom en beboers oppførsel medfører fare for at borettslagets eiendom blir ødelagt eller vesentlig forringet.

Dersom du kommer i konflikt med en nabo, skal du alltid først prøve å løse konflikten med dialog. Dersom du opplever at konflikten er vanskelig å håndtere, kontakt styret for hjelp. Styret vil bidra til å løse konflikter minnelig.

Styret kan gi skriftlige advarsler til beboere som bryter husordensreglene. Gjentatte brudd kan medføre sanksjoner og i ytterste konsekvens pålegg om salg, se vedtektene pkt. 7.2.

Oppussing og vedlikehold skal foregå på minst mulig sjenerende måte
Mange flytter inn i og ut av borettslaget. Andre ønsker å fornye eller foreta større vedlikehold av sin bolig. Dette er det stor forståelse for. Mange og langvarige prosjekter er også en utfordring for beboernes trivsel og ønske om ro og fred. Når større oppussing/vedlikehold skal gjennomføres, må du som andelseier sørge for følgende:

- Alle naboer i oppgangen, samt tilstøtende leiligheter i andre oppganger varsles om arbeid du skal i gang med og hvor lenge du antar at det vil vare. Du skal varsle så tidlig du kan, og i tilstrekkelig tid til at berørte beboere kan innrette seg før arbeidet starter. Dersom arbeid viser seg å være mer støyende enn først antatt, bør øvrige beboere også informeres om dette. Beboere oppfordres til å bruke Vibbo som varslingskanal i tillegg til eventuelle oppslag på tavlene i oppgangene.

- Boring og annet støyende arbeid skal foregå på dagtid, ha kortest mulig varighet og skal alltid varsles før 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 for øvrig skal ikke brukes som lagringsplass for avfall. Dette er både utrivelig og potensielt helsefarlig. Avfallet skal fjernes fortløpende. Containersekker skal fjernes fortløpende, og bør ikke bli stående over helgen.

- Du som eier leiligheten, er ansvarlig for sikkerhet i bygget, selv om du ikke er til stede under oppussing. Du må være spesielt oppmerksom på situasjoner som kan innebære brannfare. Du 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 du 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.

Nærmere om kortidsutleie

Skal du leie ut leiligheten din, må du sørge for å orientere naboer i oppgangen om leieforholdets varighet og leietakers navn. Du plikter 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 intakte, både sommer og vinter. Vil du bidra enda mer til trivselen, finnes det en hagegruppe i borettslaget.

Snørydding og strøing
Vi har avtale med vaktmester som sørger for å måke snø og strø på fortau og bak huset, Uansett bør vi alle bidra til at det blir så fremkommelig som mulig for alle. Derfor har hver oppgang kost og snøskuffe.

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 parkeringsplasser til utleie i bakgården. Plassene deles ut etter søknad som sendes styret. For tiden er det et køsystem organisert på Vibbo. 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. Vis hensyn til naboer.

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 du som eier selv regne med å betale for tjenesten du ønsker utført.

vibbo

Nyheter fra styret: Telenor + hensatte gjenstander

Januar er siste måned med Telia som leverandør av TV og Internett. Bakgrunnen for skifte er pris og dels ustabile tjenester fra Telia. Per måned er besparelsene for hver leilighet snaut 300 kroner.

Vil du/dere ha TV som før bør må du/dere bestille T-Wee. Det koster 129 kroner i måneden. Her kan du velge mellom noe lav hastighet på Internett og en del TV-kanaler gjennom det du betaler i fellesutgifter til borettslaget. Bestiller du flere TV-kanaler vil det selvfølgelig koste noe mer. For deg som kun har internett betyr endringen at du sparer rundt 3000 kroner på skiftet av leverandør. Har du ekstra TV eller internett skal det mye til for at du kommer dårligere ut enn det vi hadde med Telia.

Se vedlegg for mer info.

Refusjon av Internett fra arbeidsgiver
De som trenger bekreftelse for refusjon hos arbeidsgiver kan sende en henvendelse med navn, adresse og borettslag de tilhører til e-post 81555520@telenor.no.

De kan også ringe på tlf 815 55 520 hvis de foretrekker det.

Styret vil lage en ny for januar 2026 knyttet til Telia.

Ny vaktmester – husk å rydde hensatte gjenstander
Hensatte gjenstander i kjelleren skal ryddes bort nå. Hvis ikke vil de bli kastet.

Ny vaktmester begynte 1. januar. Vaktmester Karlsen leverer foreløpig bedre enn Vaktmester Andersen. Vi har forventinger til at Karlsen skal levere godt og vise omsorg for bygget vårt. Bakgrunnen for skiftet er at styret ikke har vært fornøyd med tjenestene fra Vaktmester Andersen. Skifte av vaktmester har medført økte kostnader for borettslaget.

Økonomi
Fellesutgiftene, leieboder og parkeringsplasser ble satt opp med 2 prosent fra 2025 til 2026. Økningen ble gjort for at fellesutgiftene skal holdes mest mulig stabile over tid. Styret har et ønske om å unngå store endringer fra et år til et annet, slik det ble gjort fra 2022 til 2023.

Lavere Internett og TV-utgifter gjør at borettslaget kan holde veksten under prisutviklingen ellers i samfunnet. Mest sannsynligvis vil inntektene blir noe høyere enn utgiftene i 2026.

Foreløpig resultat viser at borettslaget har spart 61 000 kroner i 2025. Det på tross av at det er investert 200 000 kroner i 10 nye billadere. Med andre ord, borettslaget har solid økonomi. Styret håper beboere deler styrets oppfatning om at bygget også driftes tilfredsstillende.

PDF Velkomstfolder Frihet S.pdf

PDF Velkomstbrev Frihet S.pdf

Publisert av Atle Øvrebotten Kolbeinstveit 18. januar
Oppdatert av Atle Øvrebotten Kolbeinstveit 18. mars

Kontakt

Styret

FOUGSTADGATA BORETTSLAG

Camilla Pilhjerta sitt innlegg

Fougstadgata borettslag
Camilla Pilhjerta · 7. november 2023 ·

Styret ønsker å kartlegge beboernes internett- og TV-bruk, og ber derfor om at dere svarer på undersøkelsen under. Kryss av på de alternativene som er riktige for deg, og legg evt til egne alternativer og kommentarer.
Svarene vil brukes for å motta mest mulig relevante tilbud fra internettilbydere, da var næværende kontrakt med Telia går ut i februar.
Andre innspill eller ønske om å involvere seg i forhandlingene av nytt tilbud kan rettes til meg eller til styret.

Til informasjon er dagens avtale gjennom Telia 100 mbps + 30 TV poeng, med mulighet til å endre til 500 mbps uten TV, eller 110 TV-poeng uten internett. Netflix er ~50 TV-poeng.
Vi har fått tilbud om løsninger der man kan endre mellom internett og TV på sekundet flere ganger om dagen, om man ønsker raskt internett på dagtid og feks Netflix + tregere internett på kvelden.
Dagens løsning med Telia er ikke like fleksibel.

☐ For meg er det viktig med raskt internett	48% ›
☐ For meg er det viktig med internetthastighet over 100 mbps	3% ›
☐ En fleks avtale med 500 mbps uten TV, med ubegrensede bytter til 100 mbps + full TV-pakke (Netflix++) er attraktivt (feks dag/kveld)	11% ›
☐ Jeg foretrekker å kun ha internett gjennom borettslaget	24% ›
☐ Jeg foretrekker å ha kombinert internett og TV gjennom borettslaget	11% ›
☐ Om borettslaget inngår en avtale med kun internett vil jeg være interessert i en TV-pakke for egen regning	1% ›
☐ Det er vitkig for meg å oppgradere til fiber	1% ›
☐ For meg er det viktig med internetthastighet over 500 mbps	1% ›

Skriv en kommentar …

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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 høgskole 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 registering 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 påberegens, 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 generealforsamlingen 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. Vilkårene 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. 5 000 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 405 000 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. Vilkårene 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 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%)**

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 èn 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 èn 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) Nekter 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 èn 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 person 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. Borett 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 èn 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 karmer. 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 rense 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 innsekter 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 èn 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 besluttes 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende 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.

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 branntilløp
Beboere plikter å sette seg inn borettslagets felles brannvarslingssystem. Hver leilighet har branndetektor 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 brannslokker 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 kajakker. Oppbevaring av andre gjenstander enn sykler, sykkelvogner og kajakker 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 bi 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.

Anmeldelse. N.d. 205/46

15 bl. tegninger.
2 " skriv.

Duplikat I sendt brannsjefen
" II " helserådet.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus.

på matr.nr. 7 Fougstadgt.

Innlevert 7 februar 1946. Attestert 28/10 - 1953.

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr, grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 8 februar 1946.

Lunar Nording

OSLO

Alf/ell.

Nr. 7 Fougstads gate.

Byggingssjefens exsp. av 8/2 1946.

Sendes herr Reguleringssjefen:

Grunnen nr. 7 Fougstads gate hvis grenser på bl. 1 er vist med grønne linjer ble oppmålt 23/10 1935, men er ennå ikke tinglyst. Nr. 7 Fougstads gate er utstukt av deler av eiendommene nr. 17 og 25 Solumsveien, samt nr. 5 Bergstien, hvor påhviler en refusjon for grunnserverv til Uelands gate på kr. 4250,61, som forfaller ved nybygg.

Nr. 5 Bergstien er en smal stripmel som ligger i fjellskråningen mot nr. 62 og 64 Wergelandsveien gate.

Oslo oppmålingsvesen, den 12. februar 1946.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ALLIANCE ARKITEKTURSTUDIO AS
Akersbakken 12
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.04.2023
	202017140 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marianne Aasene	

Adresse:	FOUGSTADS GATE 23	Eiendom:	219/54/0/0
Tiltakshaver:	Simon Leire Andresen	Søker:	ALLIANCE ARKITEKTURSTUDIO AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest - Fougstads gate 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft, mottatt 24.05.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202017140			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		07.09.2020	1/13
Plan		23.10.2020	1/15
Plan loft		23.10.2020	1/16
Plan tak		23.10.2020	1/19
Snitt AA		23.10.2020	1/20
Fasade nordvest		23.10.2020	1/22
Fasade sørøst		10.09.2020	1/23

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marianne Aasene - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Simon Leire Andresen, Fougstads gate 23, 0371 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

INOVENTIO ENGINEERING AS
Postboks 76
1411 KOLBOTN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.07.2021
ALEKSANDER J. BABOLA	202013948 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anders Løset	

Adresse:	FOUGSTADS GATE 23	Eiendom:	219/54/0/0
Tiltakshaver:	Arne Giske	Søker:	INOVENTIO ENGINEERING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Fougstads gate 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring av innvendig bærekonstruksjon, mottatt 10.12.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202013948			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende plan og plan	A20-1	06.07.2020	1/6
Eksisterende plan med bolignummer			4/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Anders Løset - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Arne Giske, Grønsundveien 138, 1394 NESBRU

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

C.M. Mathiesen & Co AS
Postboks 6478 Etterstad
0605 OSLO

02 DES. 2003

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200311226-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Olav Balterud	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGSTADS GATE 23	Eiendom:	219/54
Tiltakshaver:	Morten Skogen	Adresse:	Fougstads gate 23, 0173 OSLO
Søker:	C.M. Mathiesen & Co AS	Adresse:	Postboks 6478 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 05.11.03. Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Marius Lorentzen-Styr Ødegaard
for avdelingsleder

Hans Olav Balterud
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AQUARØR AS
Ammerudhellinga 13
0959 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201506734-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: May Holm	Dato: 02.09.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOUGSTADS GATE 23	Eiendom:	219/54/0/0
Tiltakshaver:	Kristian Hval	Adresse:	Nadderudveien 87, 1362 HOSLE
Søker:	AQUARØR AS	Adresse:	Ammerudhellinga 13, 0959 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FOUGSTADS GATE 23

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 31.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

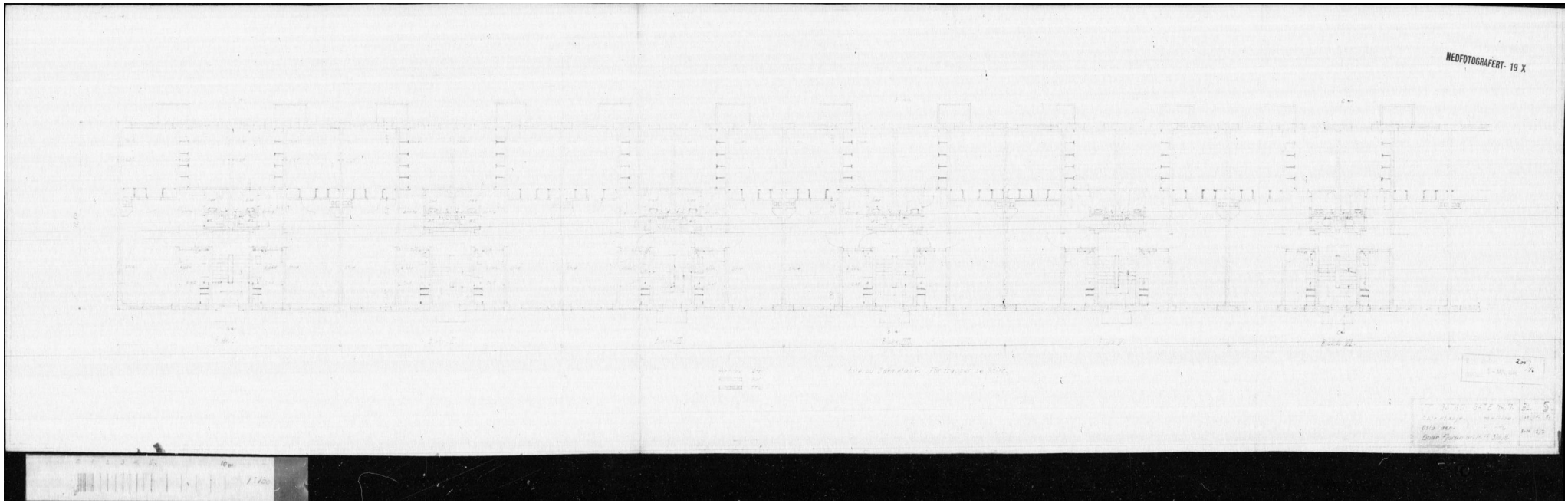
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

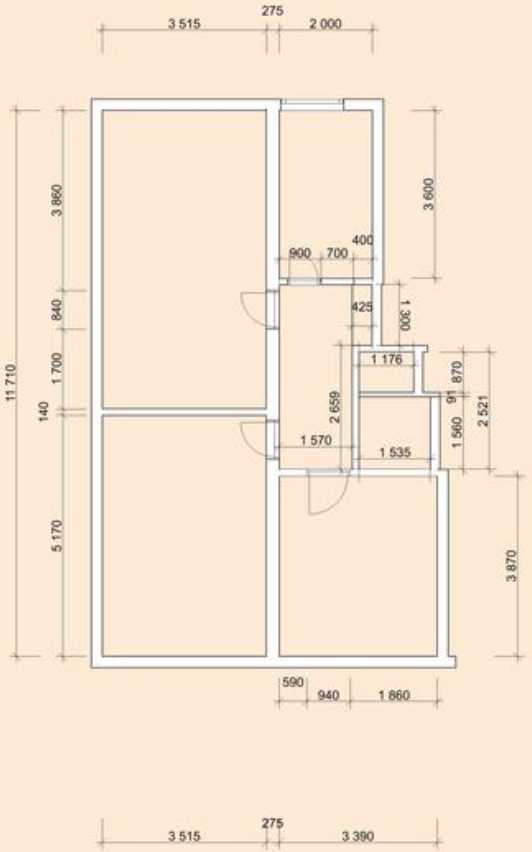
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.09.2015 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

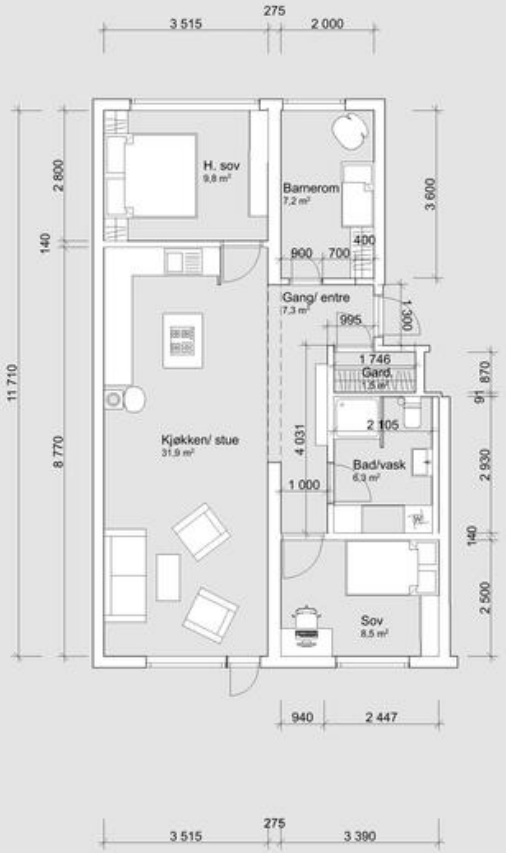
Kopi til:
Kristian Hval, Nadderudveien 87, 1362 HOSLE, post.khr@gmail.com


NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Opprinnelig planløsning



Ny planløsning



FORELØPIG

NOTATER
ALLE MÅL MÅ SJEKKES PÅ STEDET

Orienteringsplan

BH	HE
ARK	SØK
RIB	IARK
RIV	RBR
RIR	RIA
RIE	LARK

Cleve Broch AS

Fougstads gate 23
Oslo

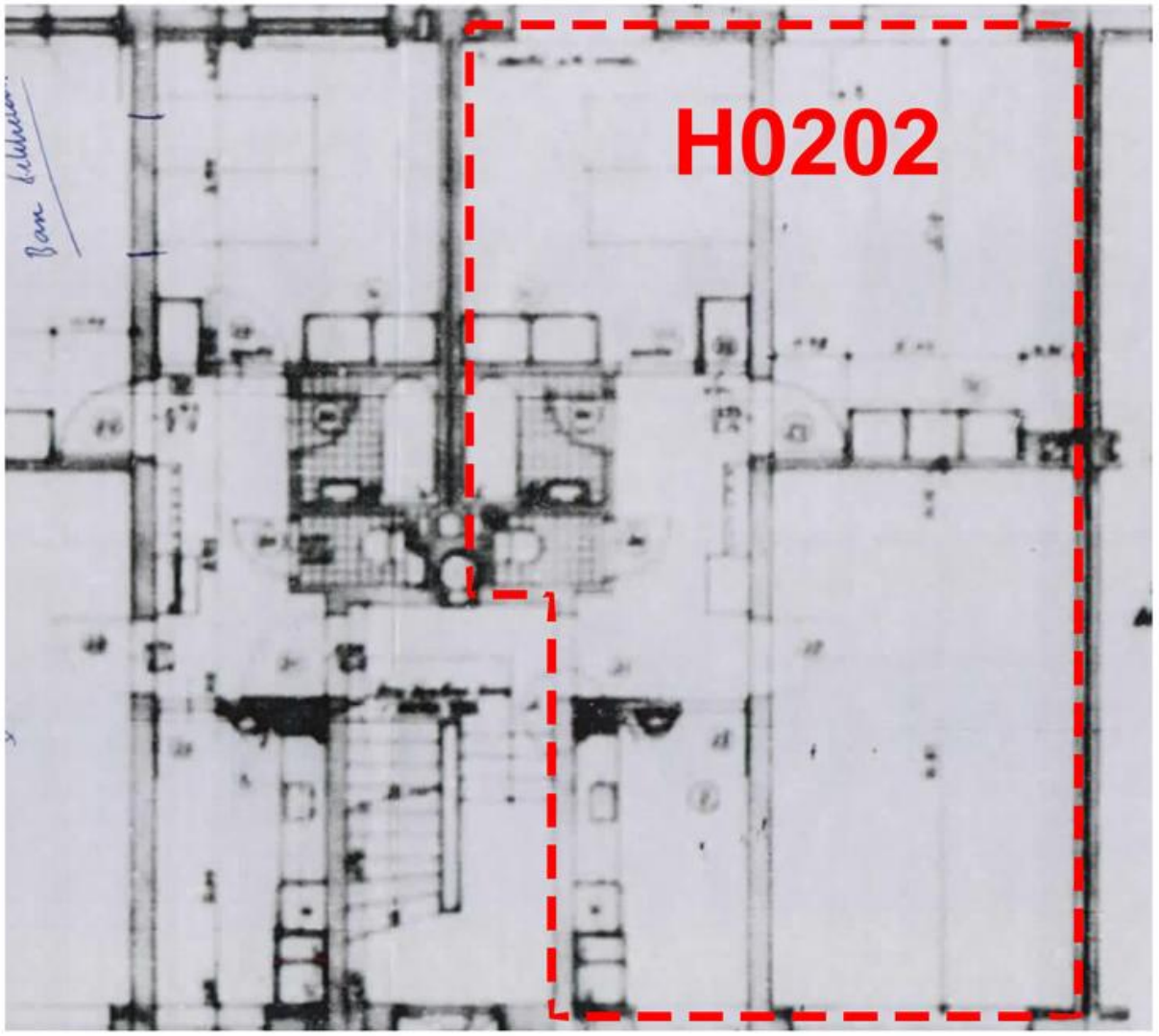
Cleve Broch AS Arkitektur og Design
Tornsangervelen 11, 1360 Fornebu - Norge
e-post: christian@cleve-broch.no
www.: cleve-broch.no
tlf: + 47 94589665

VB		Dato opp: 06.07.2020	Prosjekt F.G 23 — original A3= 1:100

Planer
Plan 1. Etasje

Skisse

A20-1



Plan 2 etasje - siste godkjente pantegninger 1:100

Prosjekt:
Fougstads gate 23

Tiltakstype:
Endring

Rådgivende Ingeniør
Siv Ing.
Aleksander Babola

Tiltakshaver:
Arne Giske
Fougstads gate 23
0173 Oslo

Gnr./Bnr./Festenr.:
219/54

Prosjekterende: Inoventio Engineering AS
www.inoventio.no
tlf.: 66 99 40 50

Alle mål kontrolleres av tiltakshaver og ansvarlig utførende

Dato for utskrift:
29.09.2020

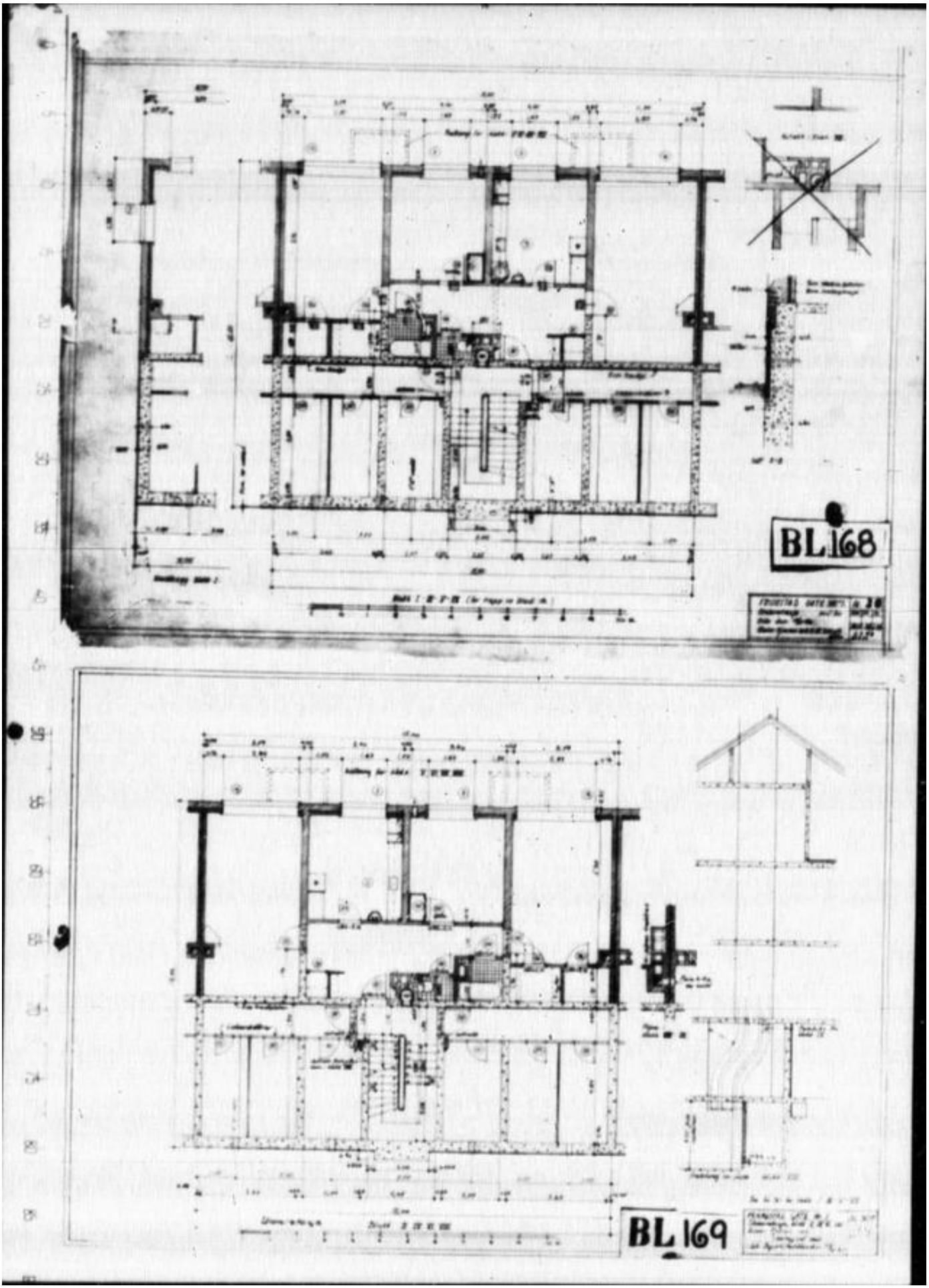
Tegning:
Plan 2. Etasje

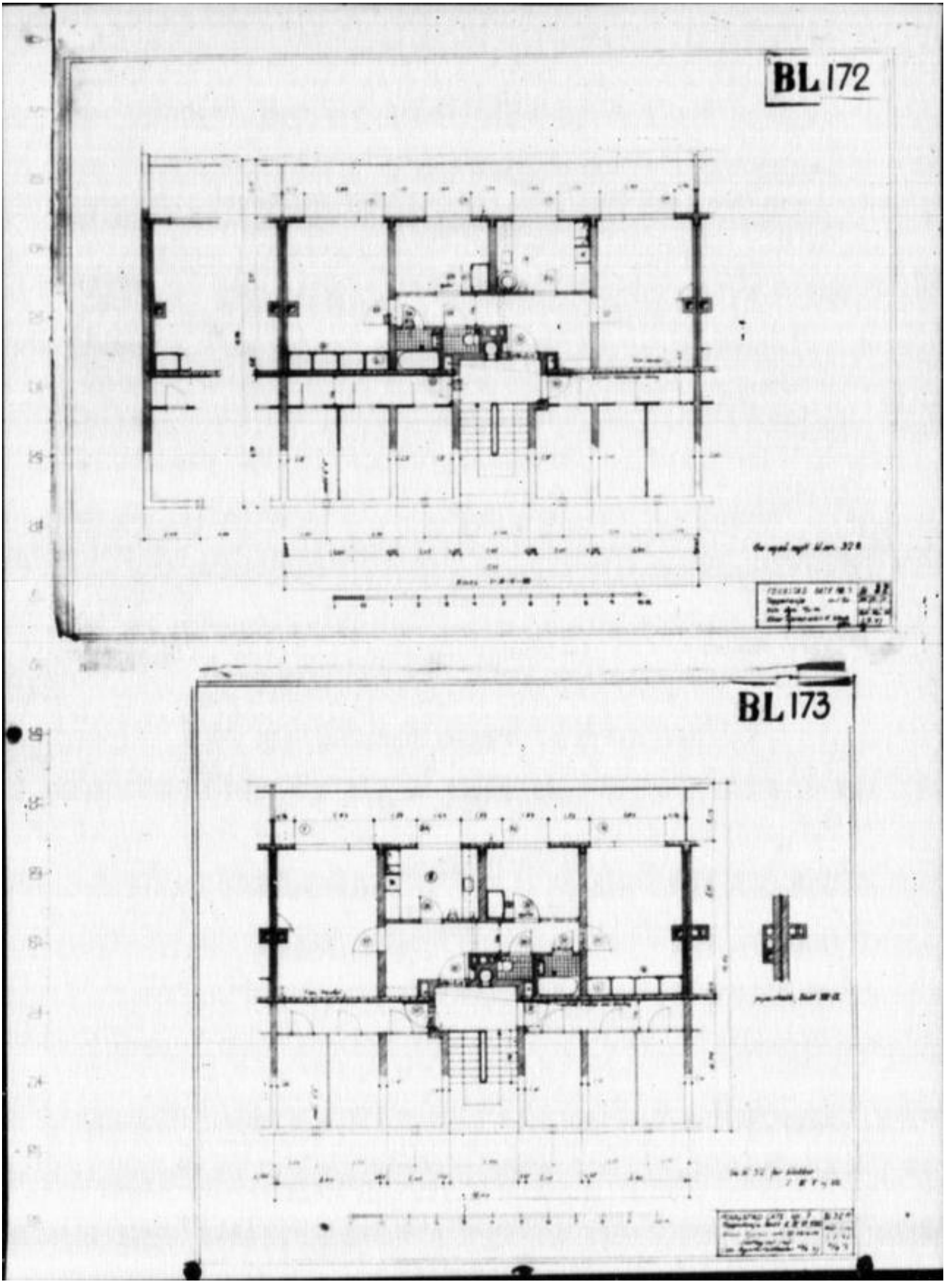
Målestokk:
1:100

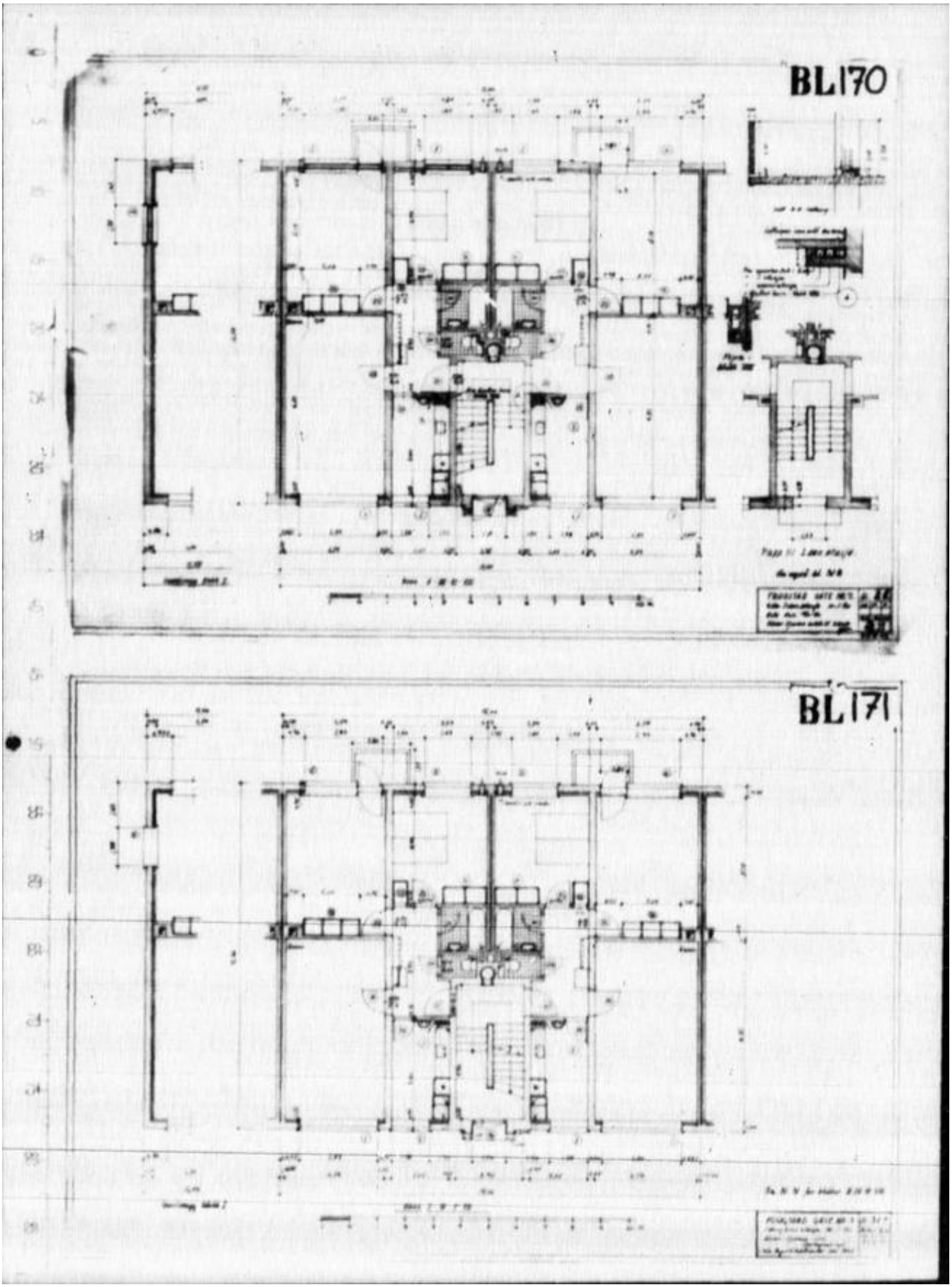
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

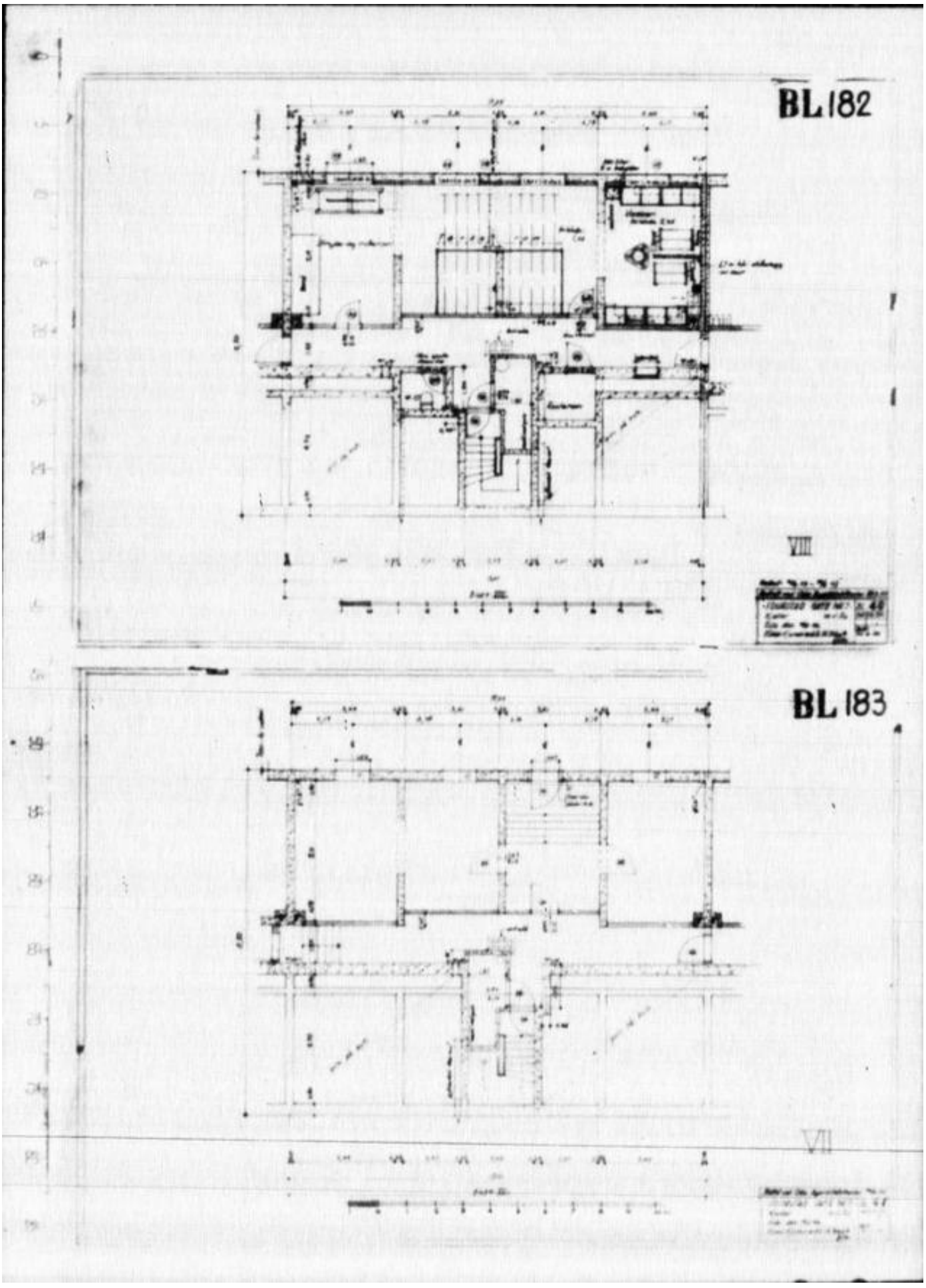
Tegningsnr.: **A20-3**

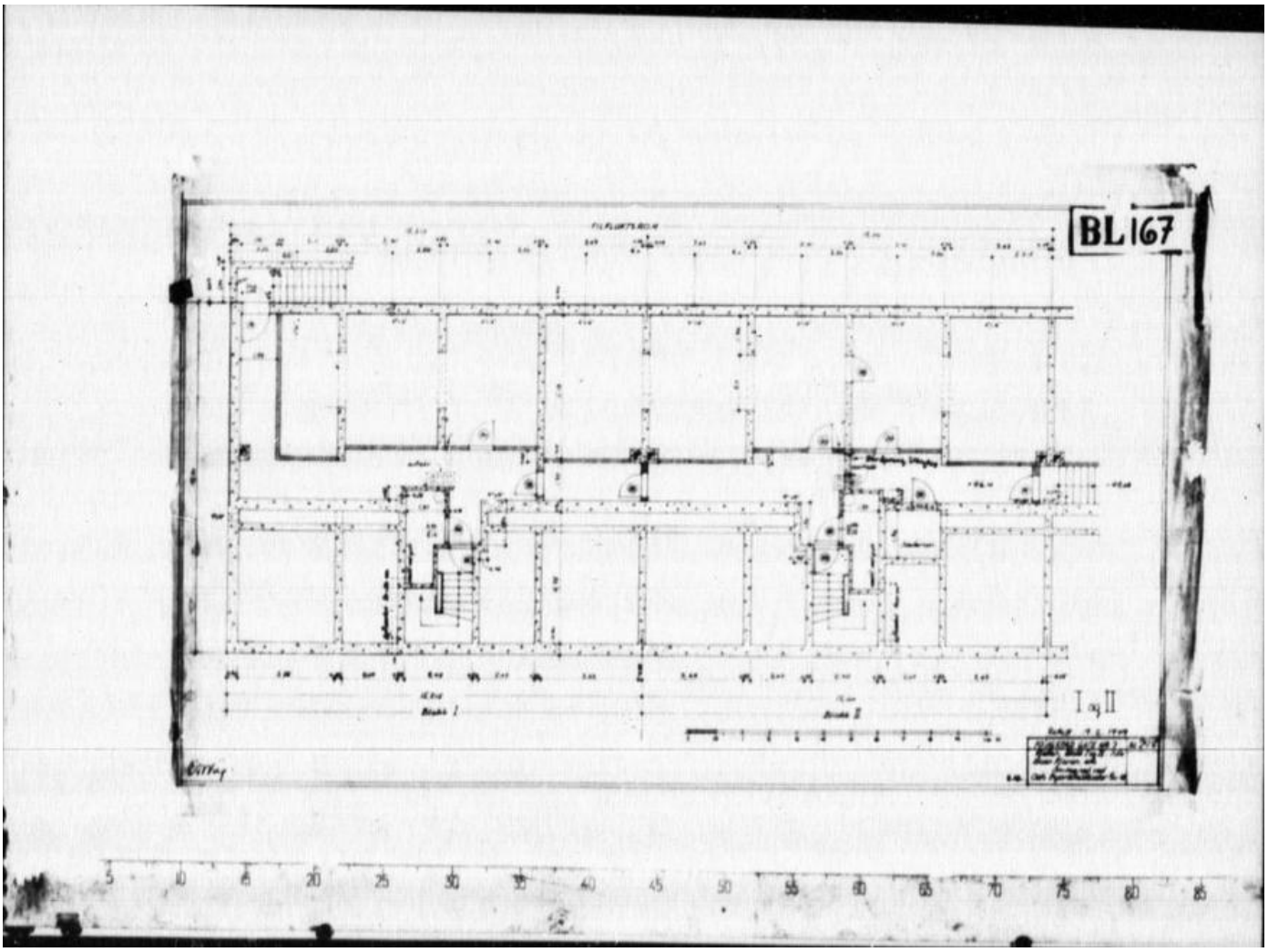
Rev.:

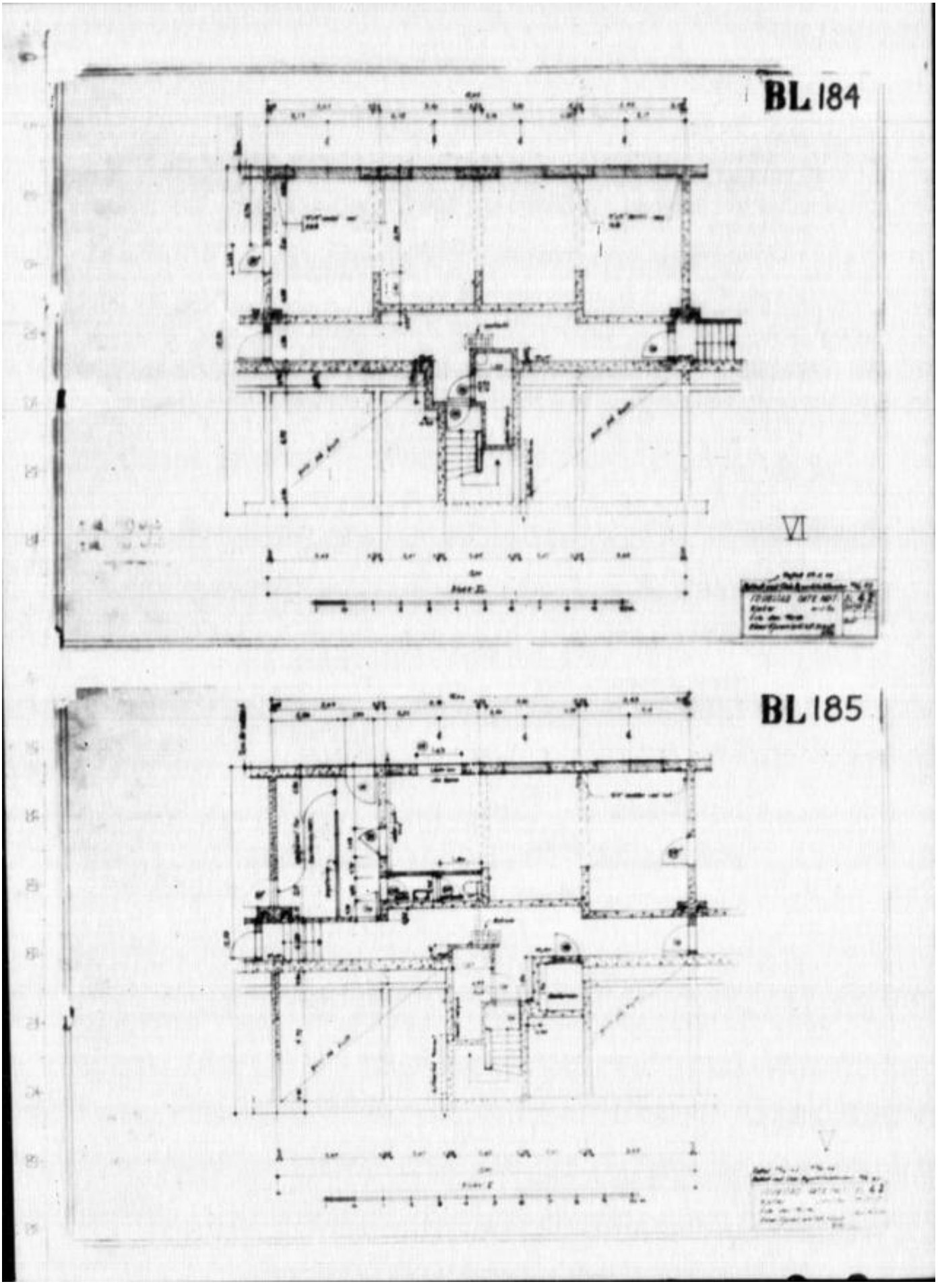

BL 168
BL 169

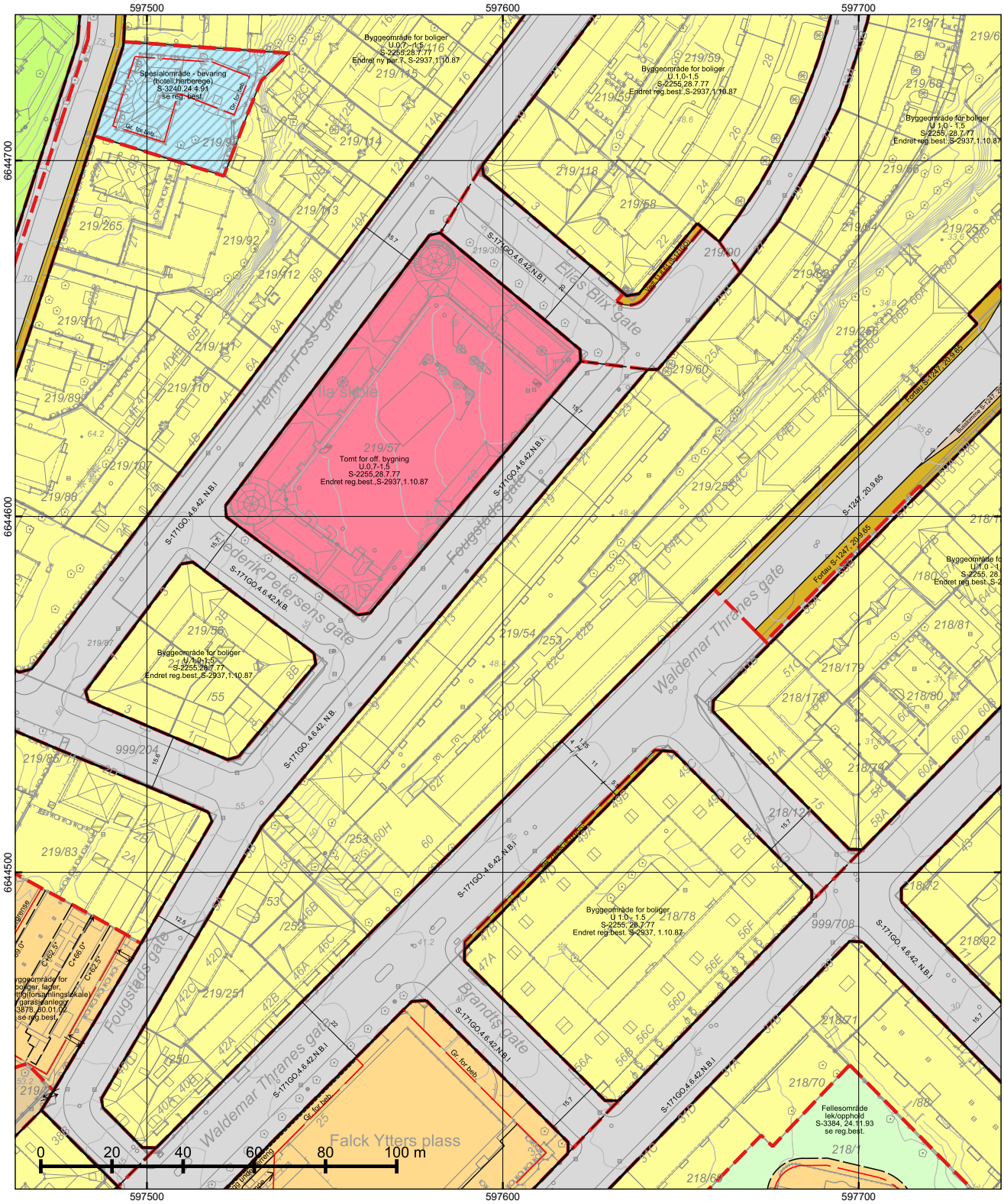

BL 172
BL 173


BL170
BL171


BL 182
VIII
BL 183
VII


BL 167


BL 184
VI
BL 185
V



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

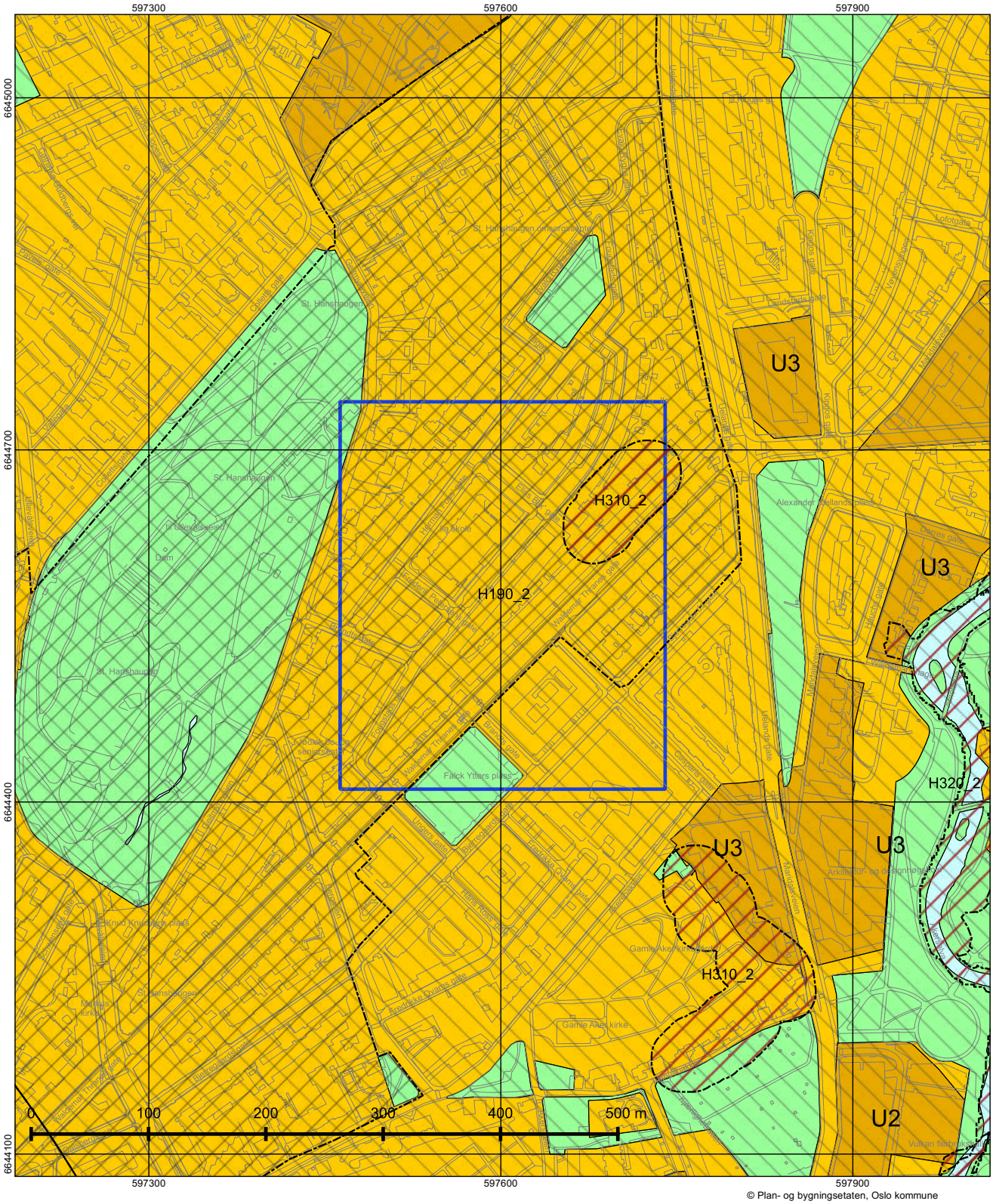
PlottID/Best.nr: 232782/ 86529688
Deres ref.:
Adresse: Fougstads gate 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/54

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232782/86529688
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

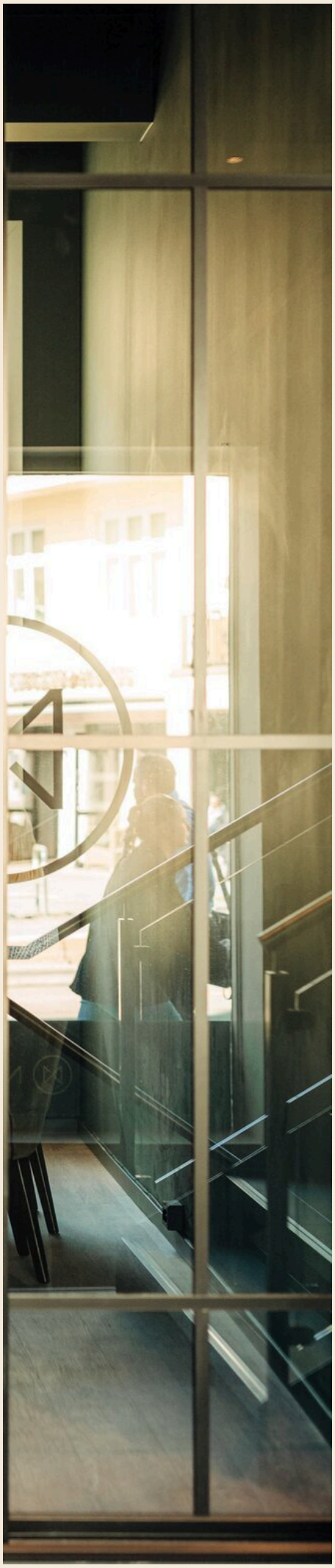


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0178/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fougstads gate 23 0173 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 54 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Morten Styrmoe Hannestad

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165