PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

FOUGSTADS GATE 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260303
Addresse	Fougstads gate 13		
Postnr.	0173	Sted	OSLO
Selgers navn	Jan-Erik Hauer Århus		
Selgers navn	Regine Haukebø		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fire og et halvt

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
J H
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovert i 2015 av (De Lilla).Stellebenk og ny vask i 2023 (Siemieniec Oppussing.)Nytt speil med lys i 2023 (Boligel.)Skiftet dør til vannkran bak vaskemaskin i 2025 (Rørleggersentralen)Skiftet spotter i tak i 2026 (Ekeberg Elektro)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Papirene på totalrenoveringen av De Lilla som ble utført før vår tid. Fakturaer/betalingsbevis på annet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se papirer fra De Lilla.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se papirer fra De Lilla.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet alle spotter i tak av Ekeberg Elektro. Skiftet speil med lys av Boligelektrikeren.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer/betalingsbevis.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

TT-teknikk gjorde mindre arbeid på badet i sammenheng med bytte at rør i borettslaget i 2021.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har dette.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
J H
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi av borettslaget ble vinduene skiftet i 2017 og fasade mot bakgården pusset opp i 2018 av DVS Entreprenør AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget vil ha dette.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble bestemt ved forrige årsmøte at styret skal se på mulighetene for å fornye/pusse opp gress/planter/hage i front av borettslaget. Ikke endelig bestemt, men det jobbes med forslag sammen med landskapsarkitekter.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.07.2026

Signert av *Jan-Erik Hauer Århus*

Signert av *Regine Haukebø*

Initialer selger:
J H
R H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Fougstads gate 13, 0173 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 54

Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26101 **Eiendomsverdi ref nr:** QO3897

Autorisert foretak: M-Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i mur/betong. Grunnmur av naturstein/ teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, synlig forblendet teglstein på en side, og pusset og malt på den andre siden. Etasjeskillere av støpt mur/betong. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takstein. Bygningen er oppført over 2 etasjer med loft og kjelleretasjer i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing
Oppussing/arbeid i vårt eie:
- November 2022: Rettet gulv og lagt fliser og varmekabler i gang. Nye trelister i stue og kjøkken. Fjernet dørkarmer og laget "åpen løsning" mellom gang/stue og gang/kjøkken. Har faktura/papirer. (SIEMIENIEC OPPUSSING + Proff Elektriker AS)
- August 2023: Ny innredning og speil på bad for å få laget stellebenk til baby. (SIEMIENIEC OPPUSSING)
- April 2025: Ny smart varmtvannsbereder med waterguard satt inn. Flyttet tilgangsluken fra gang til soverom. Avretting og nytt gulv på begge soverom. (Rørlegger Sentralen AS + Servicealliansen)
- Mai 2025: Ny kvernpumpe/avløpspumpe under vask på kjøkken. (Rørlegger Sentralen AS)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har grå 60x60cm fliser på gulvet samt en-stavs parkettgulv på soverom og stue-kjøkken.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,65 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, servantinnredning med opplegg for vaskemaskin og veggmontert toalett.

–

Bad pusset opp i 2015 av DeLilla. Selger innehar dokumentasjon på oppussingen. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med trefonter og hvite slette høyskap.
Benkeplate i mørk stein med underlimt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrert oppvaskmaskin fra Ikea og veggmontert avtrekksvifte med kullfilter fra Samsung. Opplegg for både komfyr og kjøl/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten. Kun mindre rørstrekk i kobber ved varmtvannstank.
Vannfordelerskap med stoppekran er plassert i bak vaskemaskin på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad med tilluft via ventiler i yttervegg.
Det er montert vannstopper (Waterguard) ifm varmtvannstank.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Varmtvannstank på 200L er plassert i kasse på hovedsoverom.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 8 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

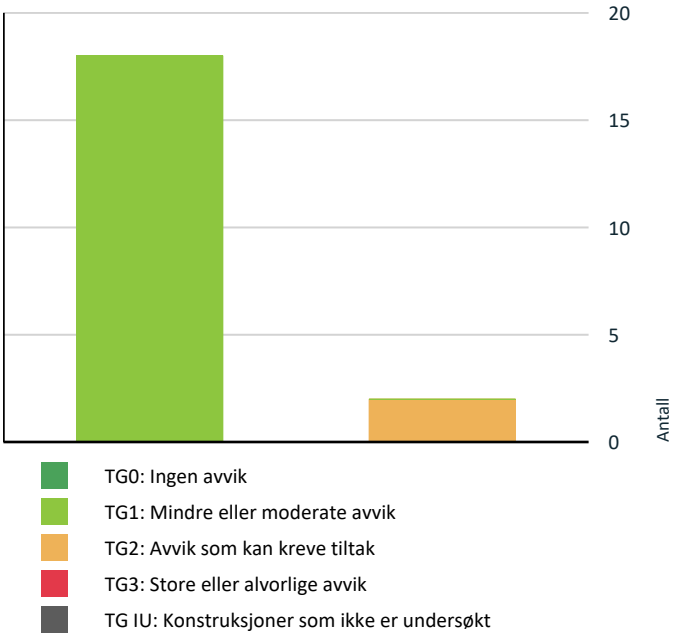
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkkenets plassering er endret. Vurderes ikke som søknadspliktig tiltak.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2/3-lags isolerglass, produsert i 2017.
Vinduene er utvendig beslått med aluminium.
Vindusbrett i skiferstein.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Finért inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er utadslående.

Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass, produsert i 2017.
Døren er utadslående og kan låses i åpen luftestilling.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget balkong i betong og mur med malte flater.
Gulvdekket er belagt med impregnerte terrassebord.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 0,84 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har grå 60x60cm fliser på gulvet samt en-stavs parkettgulv på soverom og stue-kjøkken.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,65 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på under 5 mm på soverommene, i entré og på kjøkkenet. I stuen er det målt en høydeforskjell på ca 22 mm.

Tilstandsrapport

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset og malt pipeløp med peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapper med terrazzo og malt stålrekkverk.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte fyllingsdører til begge soverommene, det minste soverommet har glassfelt.
Nyere profilert dør til badet.
Slett skyvedør mellom stue og kjøkken.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, servantinnredning med opplegg for vaskemaskin og veggmontert toalett.

–

Bad pusset opp i 2015 av DeLilla. Selger innehar dokumentasjon på oppussingen. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 30x60cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mørke 46x46cm fliser på gulvet.

–

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne med vannlås er plassert i dusjsonen.
Dokumentert bruk av sveisemembran på gulvet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Servantskap med benkeplate og utenpåliggende og ett-greps armatur i krom. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Veggmontert speil med belysning.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det ble påvist murkonstruksjon slik at det ble foretatt hulltakning i tillegg fra soverommet. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bunnsvill uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med trefonter og hvite slette høyskap. Benkeplate i mørk stein med underlimt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrert oppvaskmaskin fra Ikea og veggmontert avtrekksvifte med kullfilter fra Samsung. Opplegg for både komfyr og kjøl/frys.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er rør i rør system i leiligheten. Kun mindre rørstrekk i kobber ved varmtvannstank.
Vannfordelerskap med stoppekran er plassert i bak vaskemaskin på badet.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannstopper (Waterguard) ifm varmtvannstank.
Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Andre VVS-installasjoner - 1

Beskrivelse

Avløpet på kjøkkenet er tilkoblet avløpspumpe som er plassert under kjøkkenvasken.

–

Bruk av avløpspumpe krever jevnlig vedlikehold i form av rensing/avfetting for å unngå driftstans og lekkasjer, og forkorting av pumpens levetid.

–

Ukjent alder på avløpspumpe. Undertegnede er ikke sertifisert på VVS-installasjoner og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av pumpen. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på avløpspumpen og røropplegg tilknyttet denne.

–

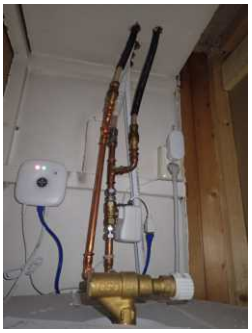
Det gjøres oppmerksom på at enkelte pumper kan ha noe støy ved bruk samt at manglende vedlikehold sammen med alder på pumpen kan utgjøre en risiko med tanke på lekkasjer mm.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200L er plassert i kasse på hovedsoverom.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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 elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 8 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Vet ikke

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Alt som er gjort i vår tid er det. Usikker på tiden før.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Når det ikke foreligger kontroll av det elektrisk anlegget de siste 5 år, anbefales det en kontroll av anlegget.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

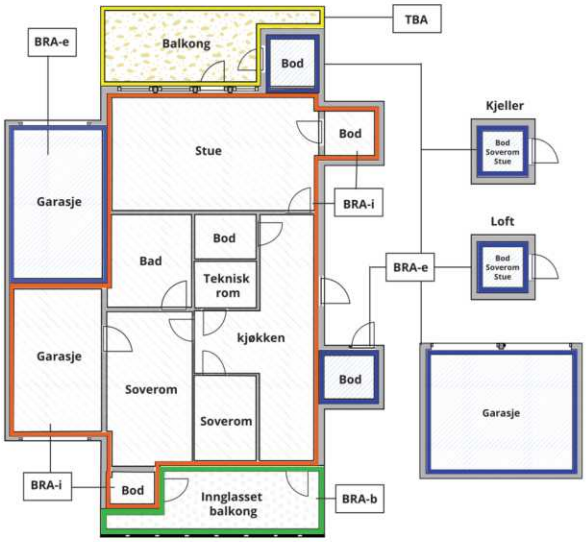
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		4		4	
2. Etasje	78			78	2
Kjellerbod		7		7	
SUM	**78**	**11**			**2**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsbod		Bod	
2. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til sydøst-vendt balkong på ca 2,1 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 5 m2 (målbart ca 4m2) og en kjellerbod på ca 6,6 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkkenets plassering er endret. Vurderes ikke som søknadspliktig tiltak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Jan-Erik Hauer Århus	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	54		0	3903.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fougstads gate 13

Hjemmelshaver
Fougstadgata Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FOUGSTADGATA BORETTSLAG	950473479		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Århus Jan-Erik Hauer, Haukebø Regine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
40	35 302	*31.12.2025*	199 271	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Fougstadgata Borettslag i Bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående 3-roms leilighet med separat kjøkken og utgang til balkong beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har en tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet mellom parkområde på St. Hanshaugen, Ila Senter og Alexander Kiellands plass. Det er kort vei til det meste av servicetilbud og fasiliteter som både nærmiljøet, og byen har å tilby. Gangavstand til både St. Hanshaugen og Alexander Kiellands plass som er knutepunkt for buss kommunikasjon. Både barnehage og skole i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet selveiertomt på 3903,4 m2.
Opparbeidet og beplantede fellesarealer. Asfaltert bakgård med parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 5032,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, TV/bredbånd mm.

–

For informasjon om borettslaget finnes dette på deres hjemmeside: https://fougstadgataborettslag.wordpress.com/

–

Styret og borettslaget jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Større rehabiliterings og vedlikeholdsarbeider utført i borettslaget de seneste årene:
2024 Nye lys bakgård
2023 Modernisering av belysning i ganger
2021: Fornying av avløpsrør
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

Parkeringsforhold

Borettslaget disponerer 33 parkeringsplasser (26 ladeplasser) i bakgården som leies ut etter ventelister. De som ønsker å stå på venteliste må ta kontakt med styret.

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	92437776			

Kommentar
Borettslagets forsikring.
Andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.04.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.05.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	15.04.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	15.04.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon oppussing bad	25.04.2026	Dokumentasjon oppussing bad fra DeLilla.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

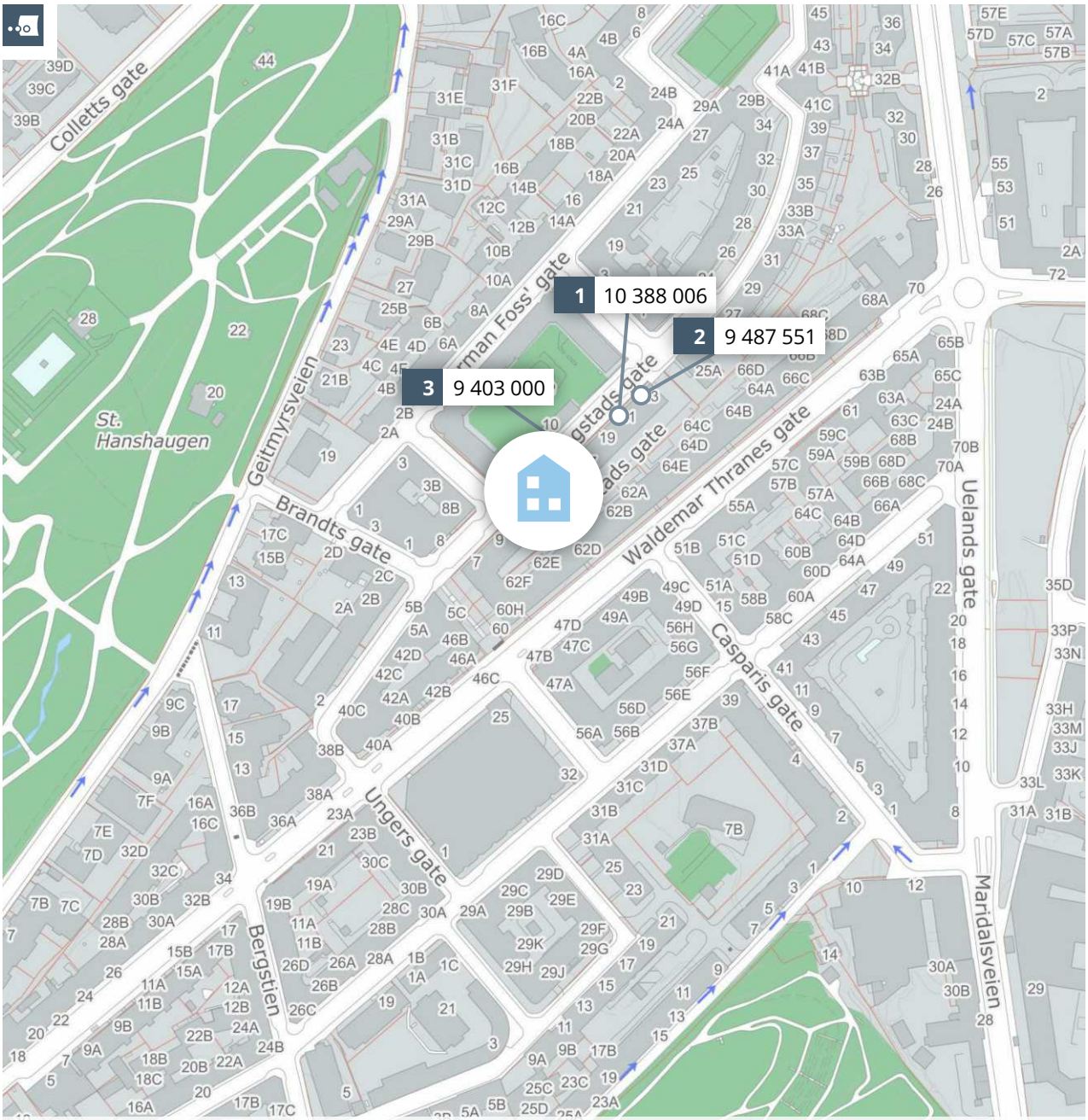
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QO3897

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

FOUGSTADS GATE 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 25.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Aksel Walmsnæss.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fougstads gate 13, 0173 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 219 BNR 54 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ILA RODE 1

Verdivurdert til

8 810 000

188 000	8 998 000	115 385
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	5 000
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fougstads gate 21 78 m² 1953 2. etg 3 sov	24.06.2026	9 600 000	**10 200 000**	188 006	10 388 006	**133 180**
2 Fougstads gate 23 78 m² 1953 2. etg 3 sov	21.04.2026	9 290 000	**9 290 000**	197 551	9 487 551	**121 635**
3 Fougstads gate 17 78 m² 1953 2. etg 2 sov	06.08.2025	8 500 000	**9 200 000**	203 000	9 403 000	**120 551**

Leiligheten ligger i en av de mest attraktive gatene på St. Hanshaugen, kun et fåtall minutter fra parken. Til tross for sin sentrale beliggenhet er dette en av de roligste gatene i området, med lite gjennomgangstrafikk og støy.

Innvendig holder leiligheten høy standard, med en sjeldent pen tilstandsrapport for sin størrelse. Boligen har blitt vesentlig pusset opp og vedlikeholdt de siste 15 årene, med hensiktsmessige påkostninger til bad, kjøkken, gulv og overflater. Borettslaget har i den samme perioden tatt like godt vare på boligmassen.

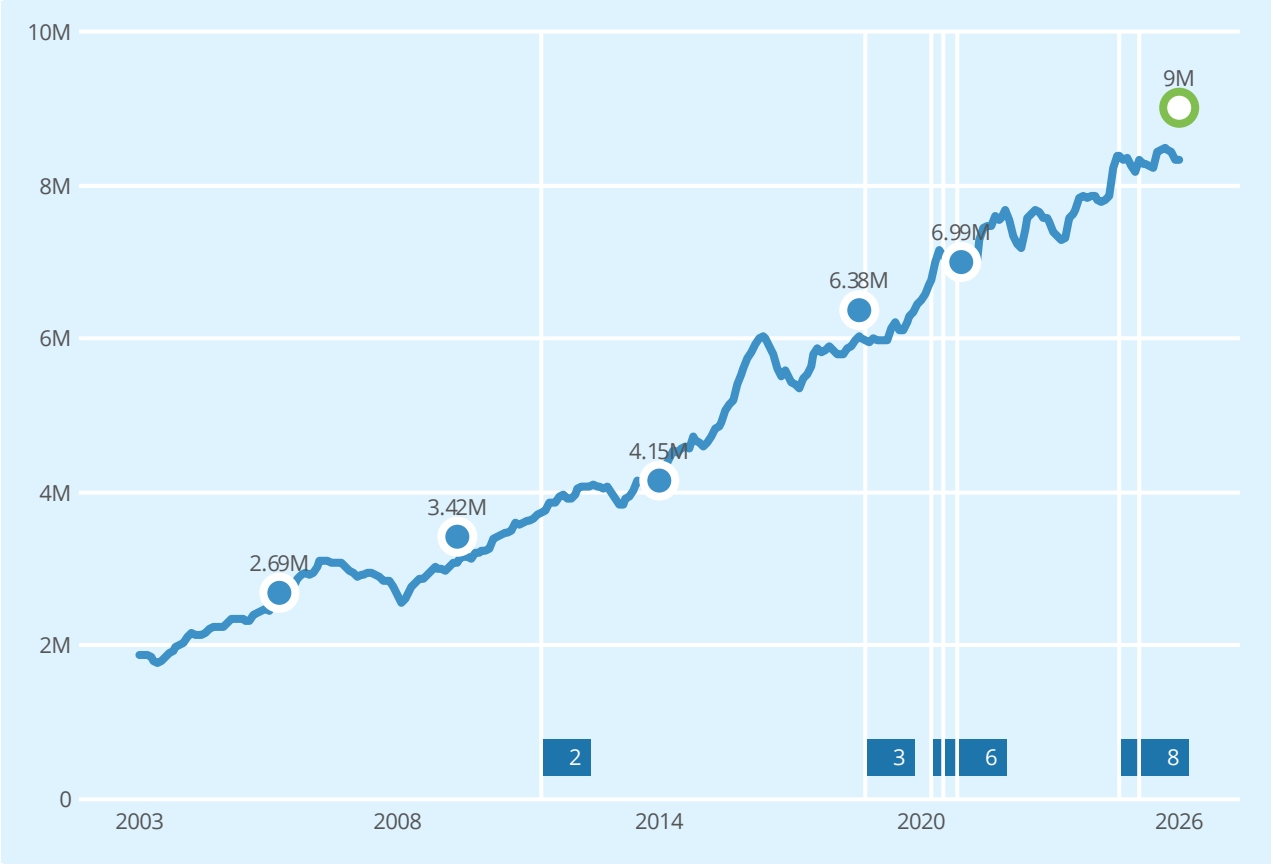
Den gjennomgående planløsningen byr på en lys og luftig bolig med gode og sosiale oppholdsrom, hvor den gjennomførte fargepalleten sørger for en rød tråd tvers igjennom hele leiligheten.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.08.2021	26.08.2021	27.12.2021	6 800 000	6 800 000	191 238	6 991 238
22.03.2019	02.04.2019	02.07.2019	5 850 000	6 200 000	178 000	6 378 000
03.10.2014	13.10.2014	19.11.2014	3 950 000	4 025 000	127 951	4 152 951
05.03.2010	16.03.2010	21.05.2010	3 290 000	3 275 000	148 942	3 423 942
02.03.2006	13.03.2006		2 400 000	2 575 000	112 000	2 687 000

Leiligheter til salgs i ILA RODE 1 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 942 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
123
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

8.1M
8.0M
7 980 000 Salgspris i snitt
7 897 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.7M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

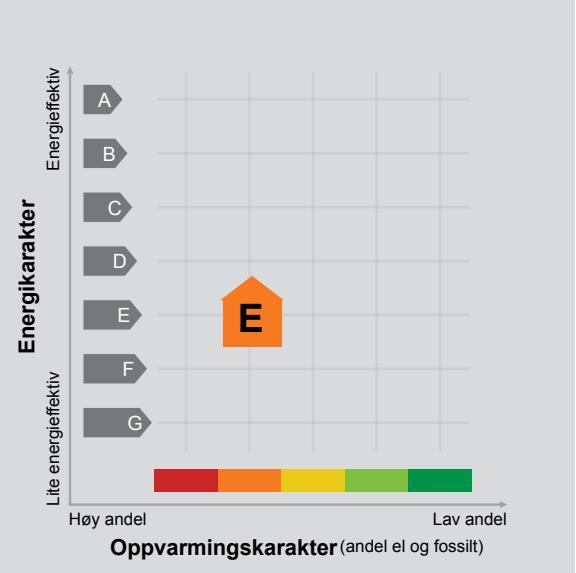
120 539 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

115 385 Fougstads gate 13 Totalpris 9 000 000

104 965 ILA RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (30)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fougstads gate 21	80538626	H0101	0	0	12
Fougstads gate 9	80538626	H0101	0	0	24
Fougstads gate 15	80538626	H0101	0	0	18
Fougstads gate 13	80538626	H0101	0	0	20
Fougstads gate 19	80538626	H0101	0	0	15
Fougstads gate 11	80538626	H0101	0	0	22
Fougstads gate 17	80538626	H0101	0	0	16
Fougstads gate 23	80538626	H0102	0	0	11
Fougstads gate 11	80538626	H0102	0	0	23
Fougstads gate 9	80538626	H0102	0	0	63
Fougstads gate 19	80538626	H0102	0	0	14
Fougstads gate 17	80538626	H0102	0	0	17
Fougstads gate 15	80538626	H0102	0	0	19
Fougstads gate 21	80538626	H0102	0	0	13
Fougstads gate 13	80538626	H0102	0	0	21
Fougstads gate 17	80538626	H0201	0	0	36
Fougstads gate 21	80538626	H0201	0	0	31
Fougstads gate 9	80538626	H0201	0	0	43
Fougstads gate 13	80538626	H0201	0	0	39
Fougstads gate 15	80538626	H0201	0	0	37
Fougstads gate 11	80538626	H0201	0	0	41
Fougstads gate 19	80538626	H0201	0	0	33

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fougstads gate 21	80538626	H0202	0	0	32
Fougstads gate 15	80538626	H0202	0	0	38
Fougstads gate 17	80538626	H0202	0	0	35
Fougstads gate 19	80538626	H0202	0	0	34
Fougstads gate 11	80538626	H0202	0	0	42
Fougstads gate 23	80538626	H0202	0	0	30
Fougstads gate 9	80538626	H0202	0	0	44
Fougstads gate 13	80538626	H0202	0	0	40

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1949

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	21 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	75 m²
Totalt BRA	75 m²
Oppvarmet luftvolum	179 m³
U-verdi for yttervegger	1,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,2 Wh/(m²·K)

Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	69 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.11.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	88,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	155,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 606 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	195,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 796 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	195,80 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 606 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 899 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	4 707 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 606 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	70,1 %

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Aksel Walmsnæss
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: aksel.walmsness@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260303 . Vår ref.: 0039-1-212 Dato: 11.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	FOUGSTADGATA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950473479
Andelseier:	Haukebø, Regine
Medeier:	Århus, Jan-Erik Hauer
Leilighetsnummer:	212
Adresse:	Fougstads Gate 13, 0173 OSLO
Andelsnummer:	40
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. 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. På ordinær generalforsamling i april 2026 ble det vedtatt en oppgradering av uteområdene. Styret fikk fullmakt til å gjennomføre prosjektet og kan bruke inntil 2 millioner kroner. Styret kan ved behov låne inntil 1,5 millioner kroner av totalsummen. Styret skal ta med beboere på råd i arbeidet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: **OBOS Boligkreditt AS**

Lånenr.:	98207643254
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,23%
Restsaldo	8 994 635,00
Innfrielsesdato:	30.12.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207949213
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,23%
Restsaldo	2 849 657,00
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: 5 265,16,-
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	
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:	199 271,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207643254
Restsaldo:	143 193,87
Kapitalkostnader:	922,45
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207949213
Restsaldo:	45 366,31
Kapitalkostnader:	443,69
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 188 560,19,-, 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/Andrè Christiansen, 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten 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.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til årsmøte 2026 for FOUGSTADGATA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950473479
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Ila Skole, Personalrom.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:**
> Carl Fredrik Arntzen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jardar Bruun-Teigen og Petter Mandt er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. 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.**

6. Årsrapport og årsregnskap

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.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Justering av felleskostnader

Fremmet av: Kristin Syvertsen og Bruno Ceccaroli

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:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trekker deler av forslag til vedtak; punkt 1.1 og punkt 1.2. Det ble kun stemt over forslag 1.3. 6 stemmer for forslaget. Overveldende flertall mot forslaget.**

8. Borettslagets vedlikeholdsplikt

Fremmet av: Stein Flokkmann

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:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 5 stemmer for forslaget, overveldende flertall mot forslaget.**

9. Takvinduer skal dekkes av andel

Fremmet av: Kristin Syvertsen og Bruno Ceccaroli

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:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 2 stemmer for forslaget, overveldende flertall mot forslaget.**

10. Oppgradering uteområder

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.
>
> ✓ **Vedtatt. Med overveldende flertall.**

11. Justering av husordensregler

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.
>
> ✓ **Vedtatt. Med fullt flertall.**

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

Fremmet av: Stein Flokkmann

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:**
> ✕ **Ikke vedtatt. 5 stemmer for forslaget. Overveldende flertall mot.**

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

Fremmet av: Cathrine Skui Berge

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:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 5 stemmer for forslaget. Overveldende flertall mot.**

14. Fastsettelse av honorarer

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.
> ✓ **Vedtatt. Benkeforslag på møte: kr 195 000 fikk 1 stemme.**
> **Kr 225 000 vedtatt med overveldende flertall.**

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.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Andrè Christiansen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Andrè Christiansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingvild Vaale Arnesen
Amund Berg
Adnan Harambasic

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ingvild Vaale Arnesen
Amund Berg
Adnan Harambasic

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Engesland Alstad
Anna Birgitte Mørck

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Geir Engesland Alstad
Anna Birgitte Mørck

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Eia Kirkholm
Mona-Iren Hauge

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Kristine Eia Kirkholm
Mona-Iren Hauge

16. 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:
André Christiansen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
André Christiansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Eia Kirkholm

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Lars Eia Kirkholm

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 regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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.

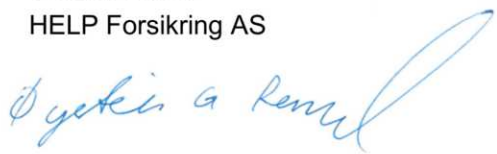
Såfremt heller ikke dette er aktuelt, så ønsker mine klienter at generalforsamlingen pålegger styret å innhente en såkalt «prosessrisikovurdering» til borettslaget fra sin advokat. Advokaten må da gi en klar og skriftlig beskjed til styret om hvilken risiko de har for å tape en sak for domstolene. Vurderingen 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

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.

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.

NEDFOTOGRAFERT: 19 X

Fougstadgt. 7.

J. nr. 205/1946.

Våningshus.

Anmeldelse.

15 bl. tegninger.
2 " skriv.

N.d. 205/46

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.

Einar Bodin

ÅM/AR.

Nr. 7 Fougstads gate.

Bygningssjefens eksp. 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 utskilt av deler av eiendommene nr. 17 og 25 Gaitemyrsveien, samt nr. 5 Bergstien, Ved behandlingen av refusjon for grunnerhvervelse 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 Wm. Thranes gate.

Oslo oppmålingsvesen, den 12. februar 1946.

Birger Lund

meddelt kommunikasjonsrådmannen 13/10-53. Repbo.

2

LH/NR.

Fougstads gate 7.

Våningshus.

Oppmålingssjefens eksp. av 12/2-46.

Sendes hr. vannverkssjefen.

Reguleringss- og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Fougstads gate er på strekningen nærmest Brandts gate regulert 17,85 m bred med byggelinje 2,15 m trukket tilbake på sydöstsiden. Videre mot nordöst er gata regulert 15,7 m bred med byggelinjer 2,15 m trukket tilbake på hver side.

Brandts gate er regulert 12,5 m bred med byggelinje 7,5 m trukket tilbake på nordöstsiden.

Ved Fougstads gate 25 er regulert en 20,0 m bred tverrgate.

Over eiendommen er regulert indre byggelinjer i 12,5 m avstand fra byggelinjene mot gatene.

Den regulerte, reviderte höyde for Fougstads gate i skjæringspunktet med Brandts gates midtlinje er kote 54,80. Herfra faller den mot nordöst med 1: 31 etter midtlinjen til kote 49,85.

Fortaustigningen er 10 cm.

Hensyn må tas til den bestående kantstenshöyde.

I Brandts gate er anbragt et trappelöp med topp av trapp på kote 54,50 og med reposer på kote 51,025 og kote 47,65.

For den regulerte tverrgate ved Fougstads gate 25 foreligger ikke noe regulert profil.

Byplanen fastsetter at bebyggelsen mellom Brandts gate og matr.nr. 25 Fougstads gate ikke må oppföres i mere enn 2 etasjer. Gesimsen på denne bebyggelse må ikke overstige en linje som trekkes fra kote 62,6 på hjörnet av Brandts gate og kote 58,0 på hjörnet av tverrgata ved Fougstads gate 25. Denne linje er tegnet inn på fasadeopprissene bladene 7 og 13 med blått.

För ströket gjelder byplanvedtekt 173, stadfestet av innenriksdepartementet 4/6 1942.

För eiendommen disponeres skal Ila skoles myndigheter underrettes.

Oslo reguleringsvesen, den 18. februar 1946.

Hannah

J. B. Ramstad

3

AHj/HN.

J.nr. 514/1946. Matr.nr. 7 Fougstadgata.

Tilbakesendes med bilag bygningskontrollen.

Kjellergulv kote + 46,51 og garasjegulv kote + 45,25 approberes. Det må på grunn av tomtens størrelse anordnes flere uttrekk.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den over alt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter, og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höyde må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höyest.

Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensym til drenering eller vanntett støp såfremt dette skulle vise seg nödvendig.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Minimum vanntrykk i hovedvannledningen er 0,7 atm.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetongulv eller benketter. Senking av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å oppfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekking for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrnagment og störrelse forbeholder man seg å oppstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes direkte hertil.

Ved prosjektering av sanitæranlegget må nödvendig hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 27 februar 1946.

Ethel [illegible]gelsen

Ad: 7. Fougstadgt.

205/46.EN/BA.

N. d. til innstilling.

Oslo, den 2. mars 1946.

Einar Norling

Of. 18 bemerkes utt.

Ad: 7. Fougstad gt.

J. nr. 205/46.EN/BA.

Fasaderådet har i möte 13. mars 1946 besluttet:

"Anbefales godkjent unntatt hjörneleilighet, som ikke bygges ut i den lengde som tinntegnet".

Oslo, bygningssjefens kontor, den 14. mars 1946.

Einar Norling

B119

N.D. j.nr. 206/1946.

Ekspedisjons-Dokument 2

angående Våningshus

på matr.nr. 7, Fougstadgt.

Innlevert Attestert

Sendes Oslo reguleringsvesen til forelegg for reguleringsrådet i anledning dispensasjon fra byplanvedtektens §5 for avvikelse fra den fastlagte gesimshöyde samt etasjeantallet for hjörnepartiet mot Brandtsgt. , og fra § 66[1] for avvikelse fra byggelinjer.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 6. mai 1946.

Harald Wiedlagm

Einar Dorling

AR/MS

Fougstads gate 7

Bygn.sjefens eksp. av 6/5-1946.

Legges fram for reguleringsrådet med følgende innstilling:

1. Dispensasjon fra byplanvedtektenes § 5 for avvikelse fra den fastlagte gesimshöyde og etasjeantallet anbefales.i den utstrekning som vist på bl. 13
2. Dispensasjon fra § 66[1] anbefales.
3. Dispensasjon fra § 75/76.5 for gesims mot gårdsplass anbefales ikke.

Oslo reguleringsvesen den 9. mai 1946.

Harald Hals

A. Ramstad

Aktietrykkeriet Norrø A/S, Oslo.

DOKUMENTASJON PÅ OPPBYGGING, PRODUKTER, LEVERANDØRER OG VEDLIKEHOLD AV DERES NYE BADEROM

KUNDENS NAVN : ANDREAS HÆGSTAD

ADRESSE : FOUGSTADS GATE 13

UTFØRT I PERIODEN : JANUAR – FEBRUAR 2015

PROSJEKTLEDER VED DE LILLA: CHRISTOPHER WILLMS

INNHOLDSFORTEGNELSE

SIDEINNHOLD:		SIDE:
OPPBYGGING	BESKRIVELSE AV UTFØRT ARBEID	3
VEGGER	LITEX VÅTROMSPLATER OG TILBEHØR	4-5
GULV	VÅTROMSMEMBRAN – PROTAN	6
VVS INSTALLASJON	BESKRIVELSE AV VVS INSTALLASJONENE	7
EL INSTALLASJON	BESKRIVELSE AV EL INSTALLASJONENE	8
VEDLIKEHOLD	VEDLIKEHOLD AV BADEROMMET	9
TILBEHØR	MATERIALER OG TILBEHØR SOM ER BRUKT I FORBINDELSE MED PROSJEKTET	10
UTFØRENDE	OVERSIKT OVER INNVOLVERTE UNDERLEVRANDØRER/ FAG	11
GARANTI	GARANTI MED FORUTSETNINGER	12
VEDLEGG	BILDER FRA REHABILITERINGEN	13-15

deLilla.

BESKRIVELSE AV UTFØRT ARBEID

De Lilla AS har vært totalentreprenør og har stått for renoveringen av deres nye bad. Badet har blitt renovert etter våtromsnormens hovedprinsipper så langt dette er mulig ved renovering av deres bad i eksisterende romløsning (ikke nybygg). Gammel støp har blitt pigget opp og fjernet, badet er bygd opp igjen på nytt.

Etter at badet ble revet, gulvet pigget og det gamle sluket fjernet, så ble det etablert undergulv med fall til nytt sluk - **BLÜCHER** stål sluk. **PROTAN** membranen ble lagt på det nye undergulvet i baner med omlegg og skjøtene ble sveiset med varmluft.

Membranen ble deretter dekket med et beskyttelsessjikt(isolasjonsplater - XPS), før rørgjennomføringer og hjelpesluk ble slisset ned i isolasjonsplatene. Varmekablene er montert på armeringsnett og støpt in med **HEY'DI/ F1 baderomsstøp**. På gulvet i dusjsonen og eventuelt badekarsonen er det smurt toppmembran + 100cm.

Glava isolasjon, nye kurser med elektriske punkter, **Sanipex** rørgjennomføringer med vannfordelingsskap er montert mellom stenderverk. Veggene ble deretter dekket med rupanel, samt **Litex** våtromsplater kombinert med **Litex Våtromsystem og** membran fra Flisekompaniet – **F1/ HEY'DI**. Deretter ble det montert innbygningssisterne **Gebrit Duo fix 112 cm**.

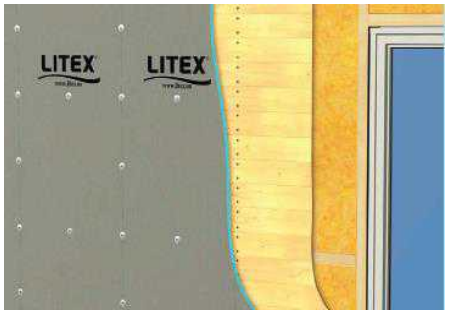
Fliser ble skaffet av De Lilla, limt og fuget med produkter fra fliselevrandøren.

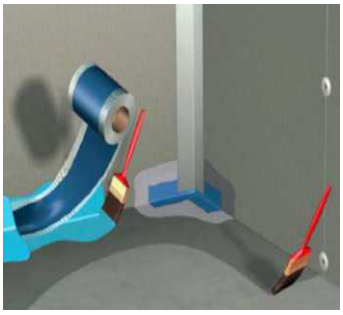
Taket er behandlet med **GJØCO** våtromsystem, og gamle spotlights er erstattet med nye.

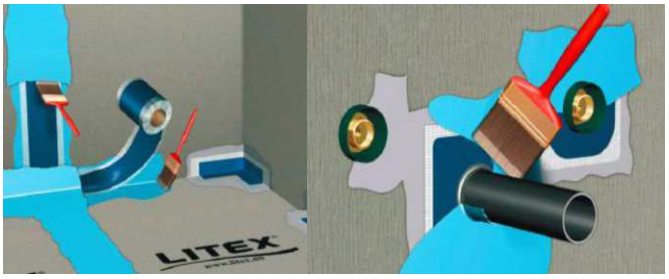
Litex® Våtromsystem på badet

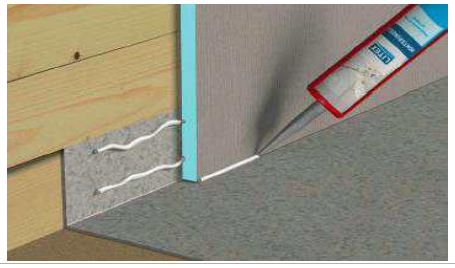
- Litexplatene er helt damptette. Du trenger ikke å smøre smøremembran på Litexplaten, selv ikke mot yttervegg eller i våtsone. Ved forsegling i plateskjøter og over skruegjennomføringer benyttes Litex' tilbehør ihht monteringsanvisning.
- Litexplaten med tilbehør inneholder ingen miljøgifter, og har ingen bromerte flammehemmere eller andre skadelige tilsetningsstoffer. Ved bruk av Litex Våtromsystem er det lite svinn og rester etter montering kan leveres til vanlig avfallsdepot.
- Litexplaten har isolerende egenskaper, noe som gjør den svært egnet til montering på kalde murvegger som for eksempel kjellervegger.
- http://www.litex.no/litex-kvalitetsprodukter-til-oppussing-av-bad/category132.html

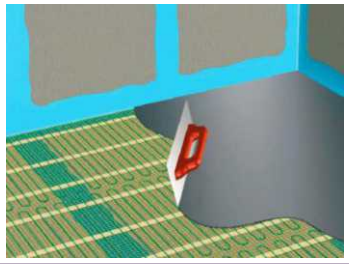
OPPBYGGING AV BAD MED LITEX

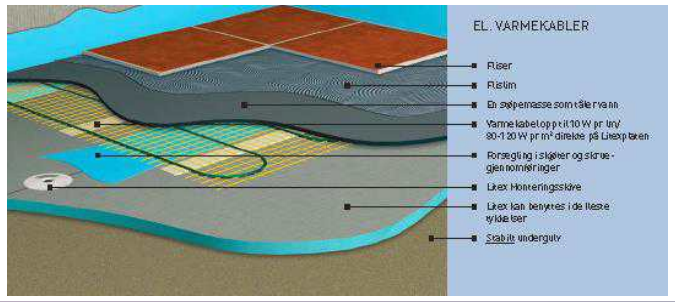








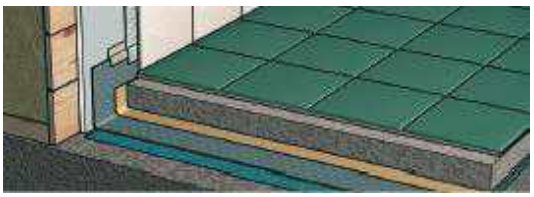




PROTAN – GULVMEMBRAN

- Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.
- Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.
- Protan har utviklet en membran som tilfredsstiller alle krav til vann- og diffusjonstetthet for våtrom.
- Membranen kan brukes på underlag av betong, bygningsplater eller rupanel og overdekkes med et beskyttelsessjikt og påstøp som underlag for fliser.
- Protan membran legges i baner med omlegg og skjøtene sveises med varmluft.

Protan våtromsmembran:









- Jevn tykkelse på 1,5 mm
- God bruddforlengelse
- Dokumentert lang levetid
- Damptett Sd = 20 m
- Ingen ventetid
- Legges rett på gulvet - klart for påstøp med varmekabler

VVS - INSTALLASJONENE

VVS installasjonene på baderommet er utført av Rørmontasje AS. Baderommet er bygget opp med høykvalitets produkter fra ledende produsenter til det Skandinaviske markedet(se de viktigste under). Gamle kobber rør inne i vegg eller utenpå er fjernet, og erstattet med utskiftbart rør i rør system fra Sanipex. Hovedsluket i badet er bygget med Blucher stålsluk, og øvrige sluk er bygget med kvalitetssluk som er IKKE brennbart. Det er lagt 32 mm avløps rør til servant, vaskemaskin eller lignende i baderommet. Ved innbygnings – sisterne er det lagt membran bak og en spalte nede ved gulv for å oppdage lekkasje.

FIRMA:	Produkter	Hjemmeside
Porsgrunn	Dusjvegger Porsgrunn Showerama 8-02 Rette 90 x 80 cm	http://www.ifosanitar.no
Purus Joti AS	Slukrist	http://www.joti.no
Geberit	Duofix WC element 112 cm frontbetj.	http://www.geberit.no
Blücher A/S	Sluk	http://www.blucher.no
Bergersen Flis AS	Baderomsmøbler	http://www.bergersenflis.no

Produkt - datablad på hvert enkelt produkt benyttet i baderommet kan fås ved henvendelse til ansvarlig totalentreprenør De Lilla AS.

EL - INSTALLASJONENE

- Alle El - installasjonene på baderommet er Installert etter Nek 400-kap 7 (Gjeldene norm for bad).
- Alle komponenter er installert ihht. produsentens montasjeveiledning.
- Dokumentasjon foreligger etter Nelfo`s 5 sikre (standard dokumentasjon).
- Varmekablene er koordinert imot De Lilla sin oppbygging av badegulv og dokumentert med foto(se vedlegg).
- De Lilla og Asker – Elektro står ansvarlige for feil på produkter i 5 år.
- Leverandør av varmekabelen har 20 år som garanti hvis det er produksjonsfeil.

Produkt - datablad på hvert enkelt produkt benyttet i baderommet kan fås ved henvendelse til ansvarlig totalentreprenør De Lilla AS.

VEDLIKEHOLD AV BADEROM

VEDLIKEHOLDS INSTRUKS:

- **Førstegangsbehandling:** Glaserte fliser trenger ingen behandling. Naturstein skal impregneres etter nærmere spesifikasjon fra produsent.
- **Daglig renhold:** Vanlig vask med PH nøytrale vaskemidler. **PH 6,5 - 7,5**
- **Vedlikehold og pleie:** Vanlig rengjøring.(Fuger krever mest aktsomhet) Benytt PH nøytrale vaskemidler. **PH 6,5 - 7,5**
- **Sluk** i alle våtrom skal renses for hår og avfall to til tre ganger pr år for å hindre at de blir "tette"
- Er det plassert **vaskemaskin** på badet, er det viktig at den står støtt og at den står i vater for å unngå langvarig slag og støt under sentrifugering . Slike langvarige slag og støt kan påføre skade på badegulv og membran.

MATERIALER OG TILBEHØR

LEVRANDØRER:	PRODUKTER:	LINKER:
H.C. THAUGLAND	LITEX, MEMBRAN, STØP, TRELAST MM.	www.thaugland.no
TORGERSEN & HØGSETH	GULVMEMBRAN – PROTAN	www.protantak.no
Bergersen Flis AS	FLISELIM, FUGEMASSE, MEMBRAN MM.	www.bergersenflis.no
MAJORSTUA FARGE AS	MALING, SPARKEL MM.	www.bramaling.no
MAXBO	DIV. TRELAST MM.	www.maxbo.no
VVS	SANIPLEX, GROHE RAPID SL SISTERNE MM.	www.ahlsell.no
EL	VARMEKABEL	www.ahlsell.no

UNDERLEVRANDØRER/ FAG

FIRMA:	FAG GRUPPE:	ORG. NR.:
DE LILLA www.delilla.no	TOTALENTREPRENØR	989 987 364 MVA
ASKER ELEKTRO www.asker-elektro.no	ELEKTRO	996 913 058 MVA
TORGERSEN & HØGSETH www.thas.no	MEMBRAN	971 076 585 MVA
CHRISTIANIA RØRLEGGERBEDRIFT VEST AS http://www.crb.no/	VVS	996 165 078 MVA

Produkt - datablad på hvert enkelt produkt benyttet i baderommet kan fås ved henvendelse til ansvarlig totalentreprenør De Lilla AS.

GARANTI

De Lilla AS gir herved en 8 års garanti på deres bad med forutsetninger nevnt nedenfor;

1. Kunde/eier må **IKKE** borre el. pigge i gulvet eller veggene. Hvis det allikevel må borres i veggene skal De Lilla AS utføre dette slik at hull i membraner unngås.
2. Garantien **opphører** dersom kunde/eier i garantiperioden engasjerer andre håndverksfirmaer enn De Lilla eller dets underleverandører til å utføre håndverksarbeide på baderommet.
3. Dersom det er vaskemaskin på badet, er det viktig at den står støtt og i vater for å unngå langvarig slag og støt under sentrifugering. Slike langvarige slag og støt kan påføre skade på badegulv og membran.
4. Det forutsettes at Vedlikeholdsinnstruksen overholdes – se side 9.

Med vennlig hilsen
De Lilla AS



Christian Engebretsen
Daglig leder

FOTO DOKUMENTASJON
Fougstads gate 13









FOTO DOKUMENTASJON
Fougstads gate 13





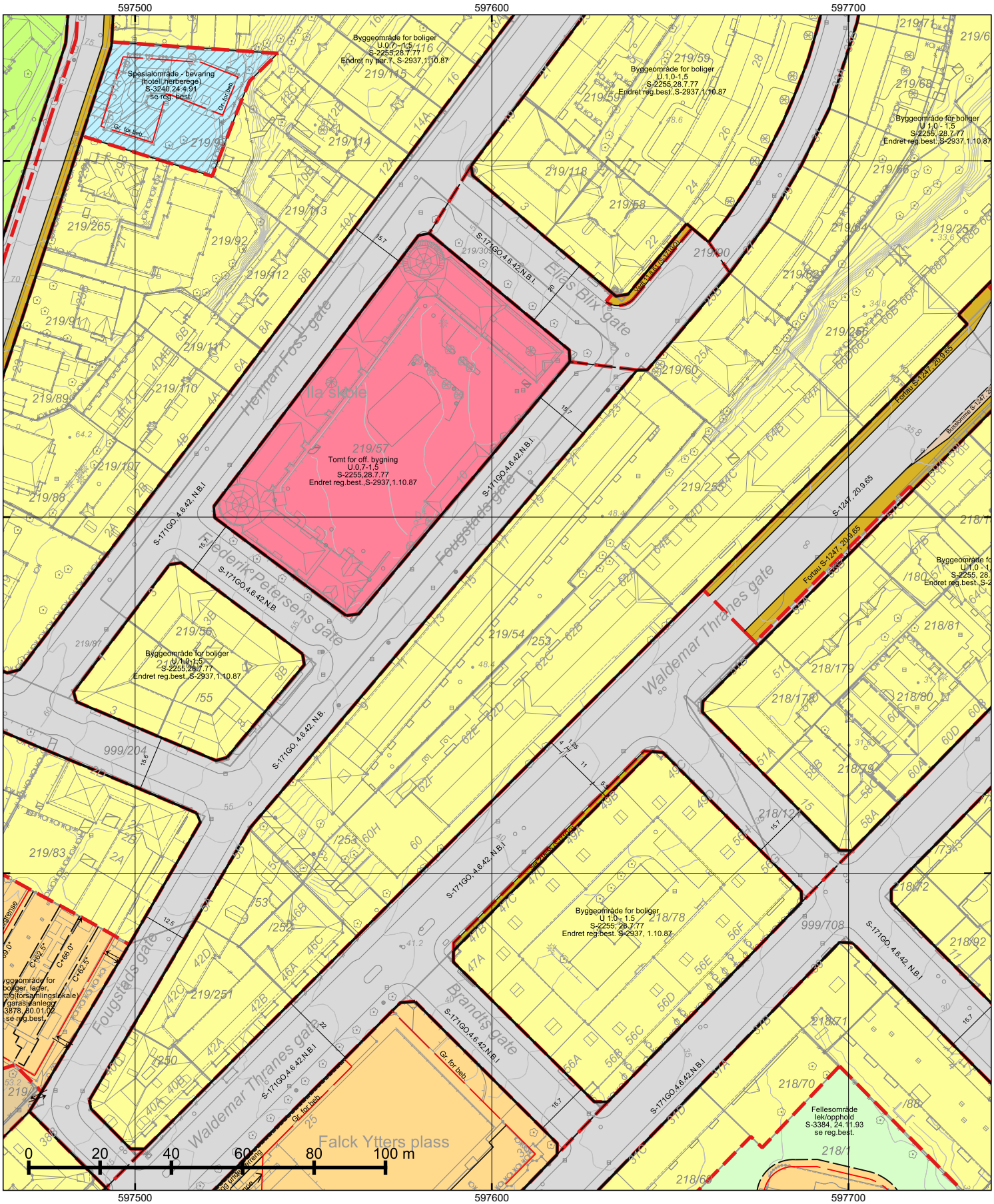
FOTO DOKUMENTASJON
Fougstads gate 13











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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

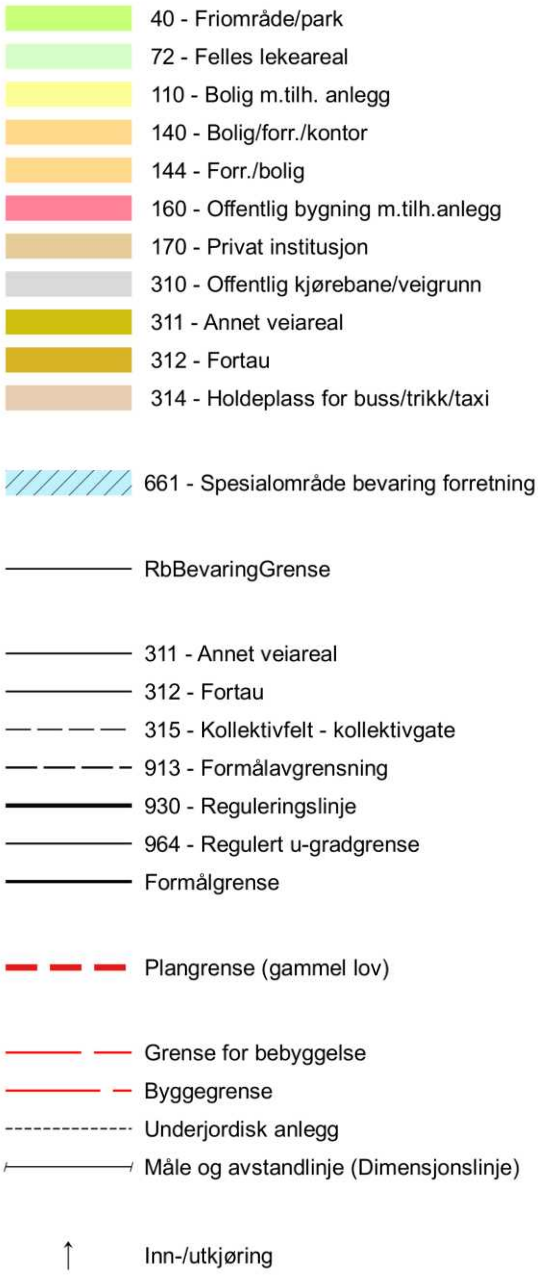
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

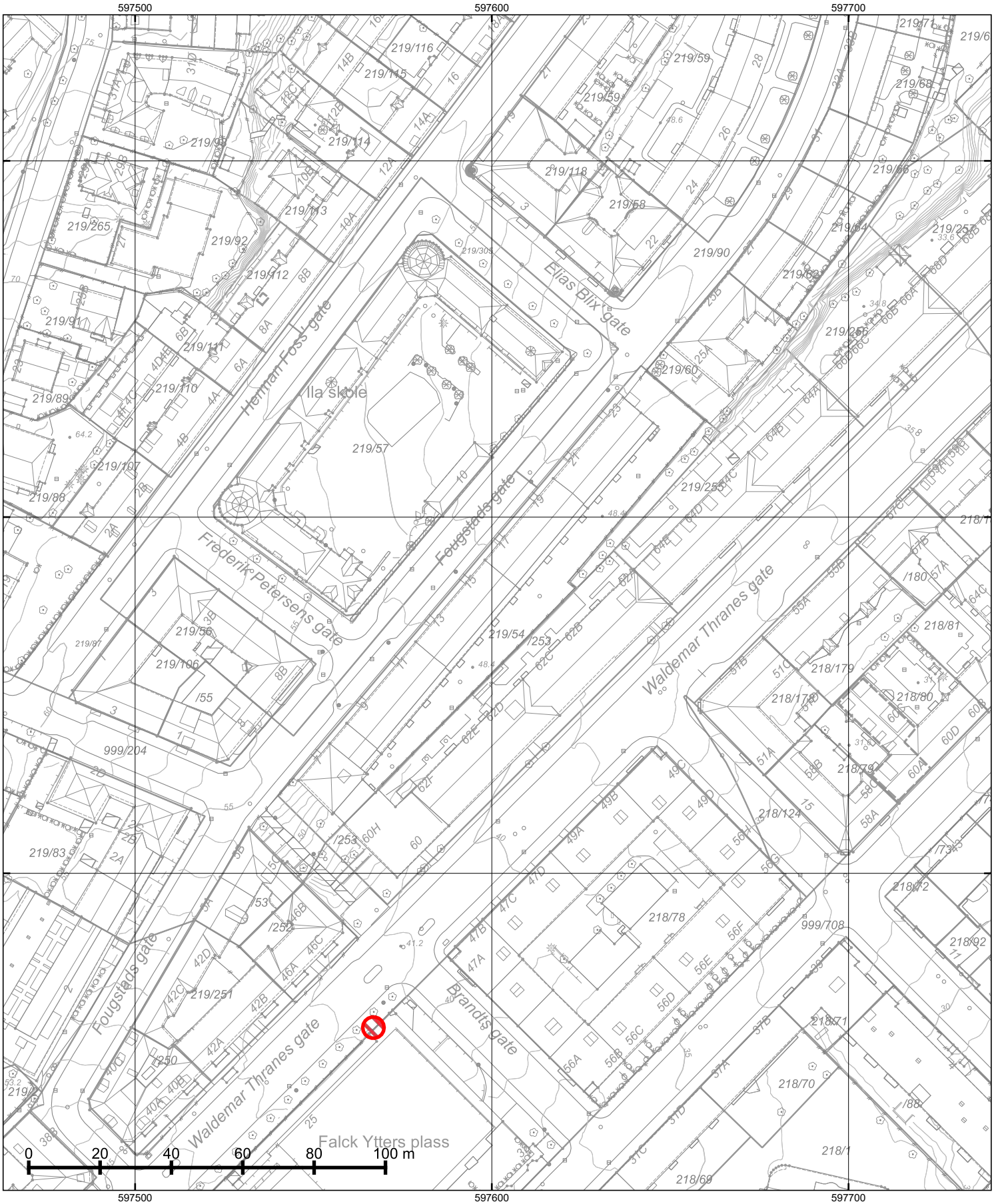
PlottID/Best.nr: 137962/ 86504772
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3006248
Adresse: FOUGSTADS GATE 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/54

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: 31.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

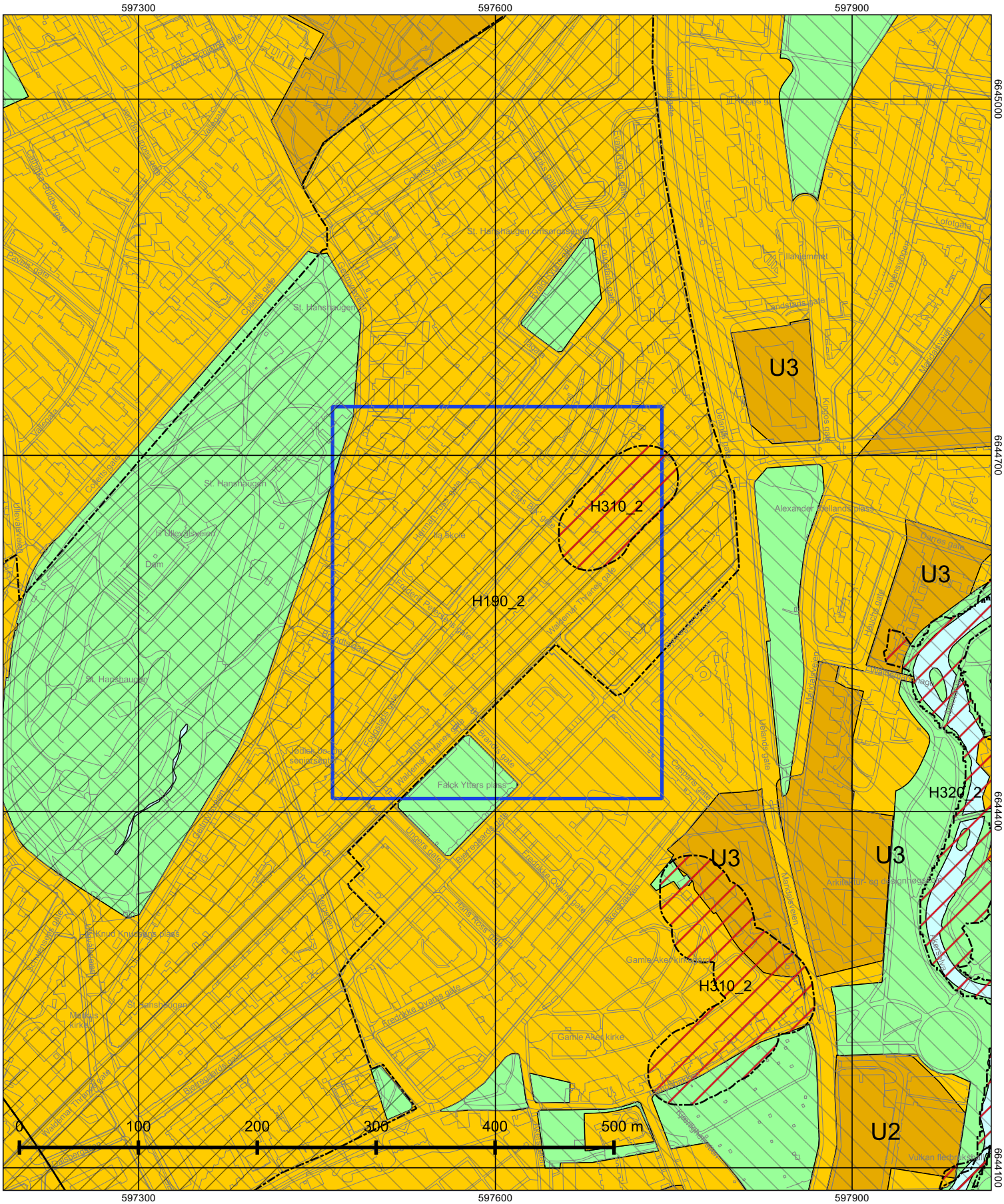
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 137962/ 86504772
Adresse: FOUGSTADS GATE 21
Gnr/Bnr: 219/54

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3006248
Kommentar:

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137962/86504772
Deres ref.: 15861/

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Aleksander Fjeld Andersen
FOUGSTADS GATE 21

Dato: 31.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504772
8280443

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 54

Vi viser til bestilling av 20250131 for FOUGSTADS GATE 21.

GNR. 219 BNR. 54

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.03.1947.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3905 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

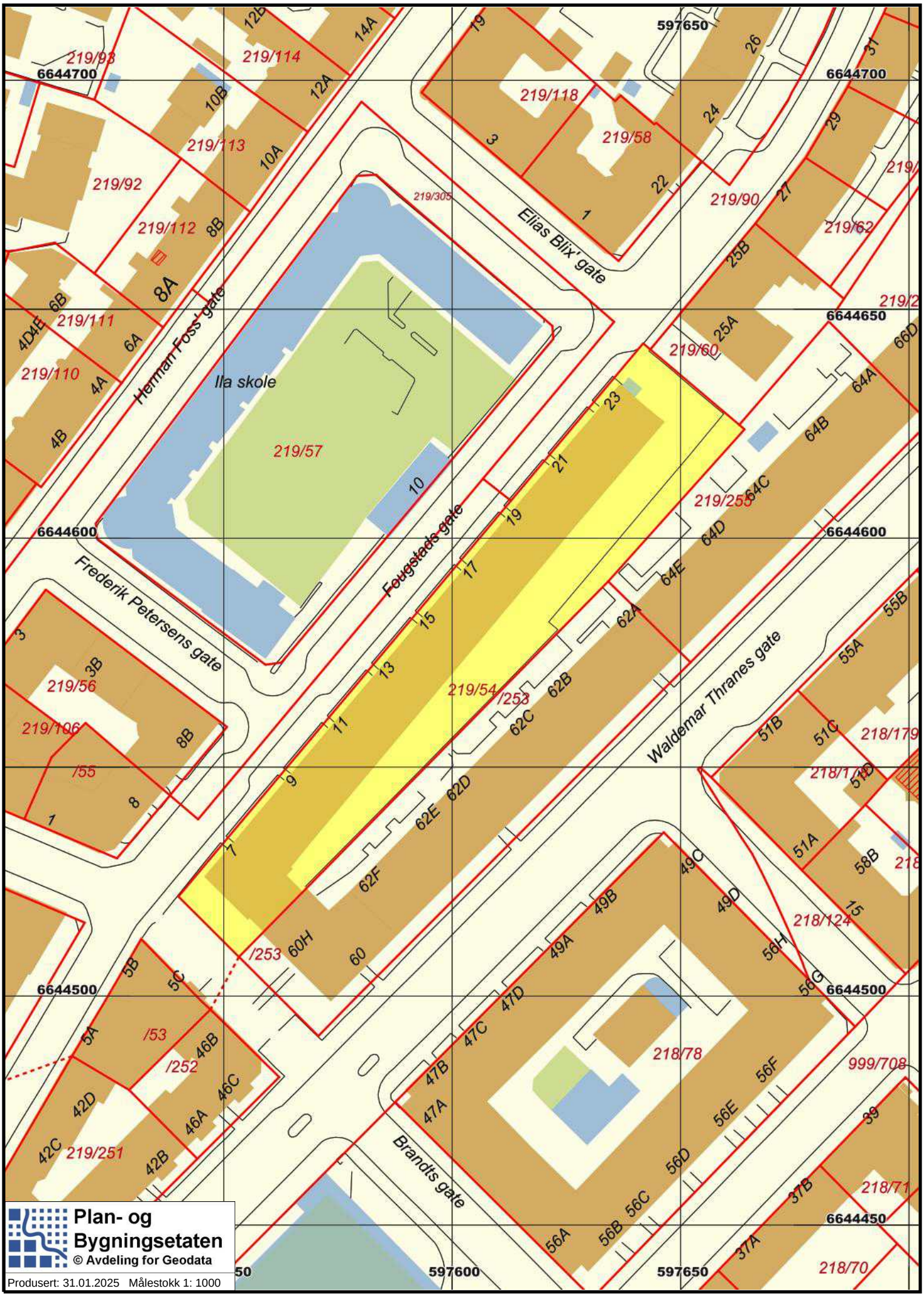
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 31.01.2025 Målestokk 1: 1000
Herman Foss' gate
Elias Blix' gate
Frederik Petersens gate
Fougstads gate
Waldemar Thranes gate
Brandts gate
Ila skole
219/57
219/305
219/54
219/253
219/255
219/60
219/58
219/118
219/90
219/62
219/92
219/93
219/114
219/113
219/112
219/111
219/110
219/56
219/106
/55
219/251
/252
/53
218/78
218/124
218/179
218/71
218/70
999/708
597600
597650
6644700
6644650
6644600
6644500
6644450

Fougstads gate 13

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 294 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	1 min 0.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	13 min 1.1 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

BARNEHAGER

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 32 barn	4 min 0.3 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	2 min
Coop Prix Waldemar Thranesgate	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	2 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	2 min
Kiellands plass Vinmonopol	6 min

SPORT

Ila skole	1 min
Falck Ytters plass	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	2 min
SATS Ila	8 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

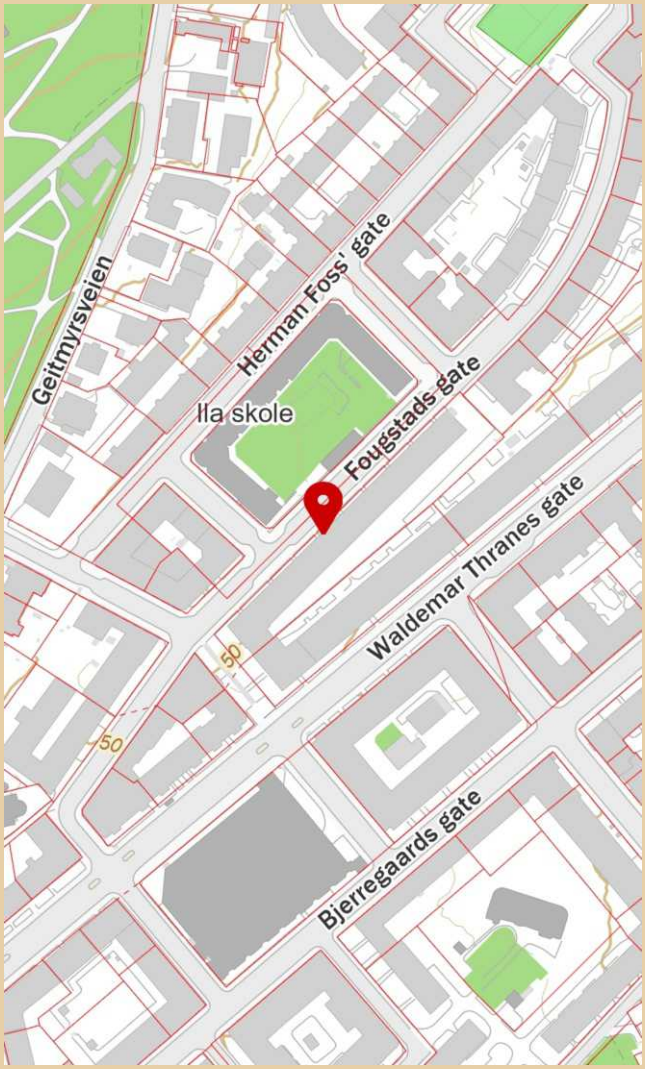
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Fougstads gate 13

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 294 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	1 min 0.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	13 min 1.1 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

BARNEHAGER

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 32 barn	4 min 0.3 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	2 min
Coop Prix Waldemar Thranesgate	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	2 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	2 min
Kiellands plass Vinmonopol	6 min

SPORT

Ila skole	1 min
Falck Ytters plass	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	2 min
SATS Ila	8 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

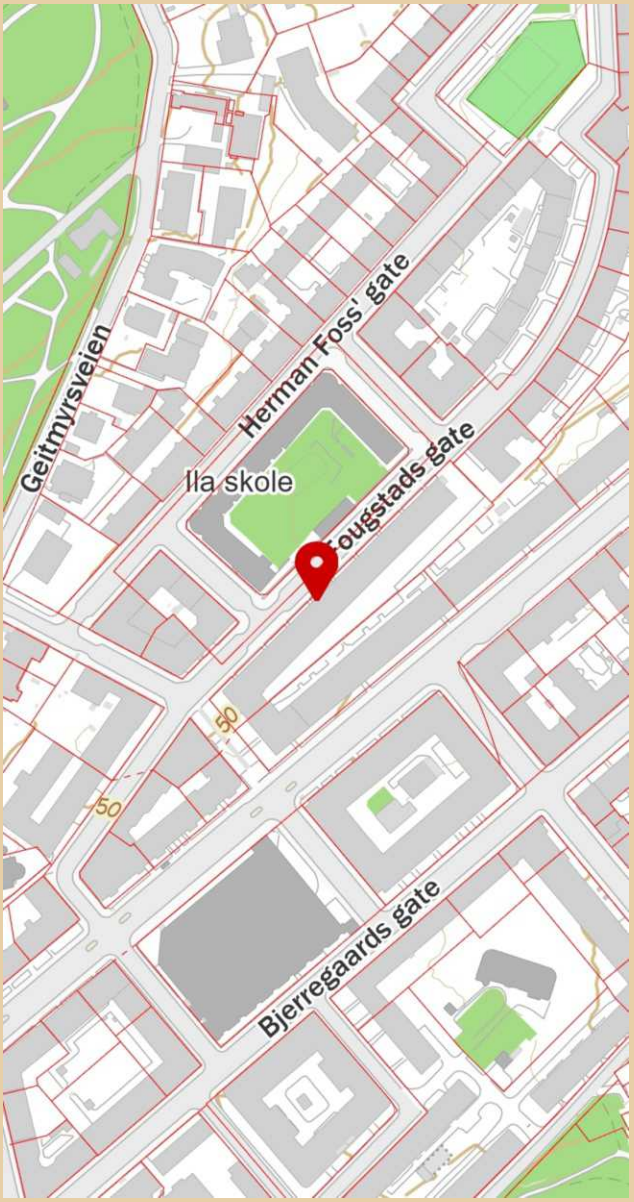
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Fougstads gate 13

Nabolaget Ila/St. Hanshaugen vestre - vurdert av 294 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	1 min 0.1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	13 min 1.1 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.7 km

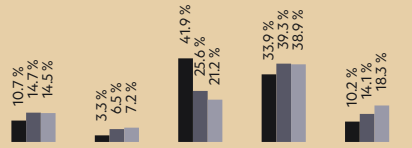
BARNEHAGER

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 32 barn	4 min 0.3 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	2 min
Coop Prix Waldemar Thranesgate	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ila/St. Hanshaugen vestre	3 308	1 963
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Egen bil

SPORT

Ila skole	1 min
Falck Ytters plass	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	2 min
SATS Ila	8 min

«Fint og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

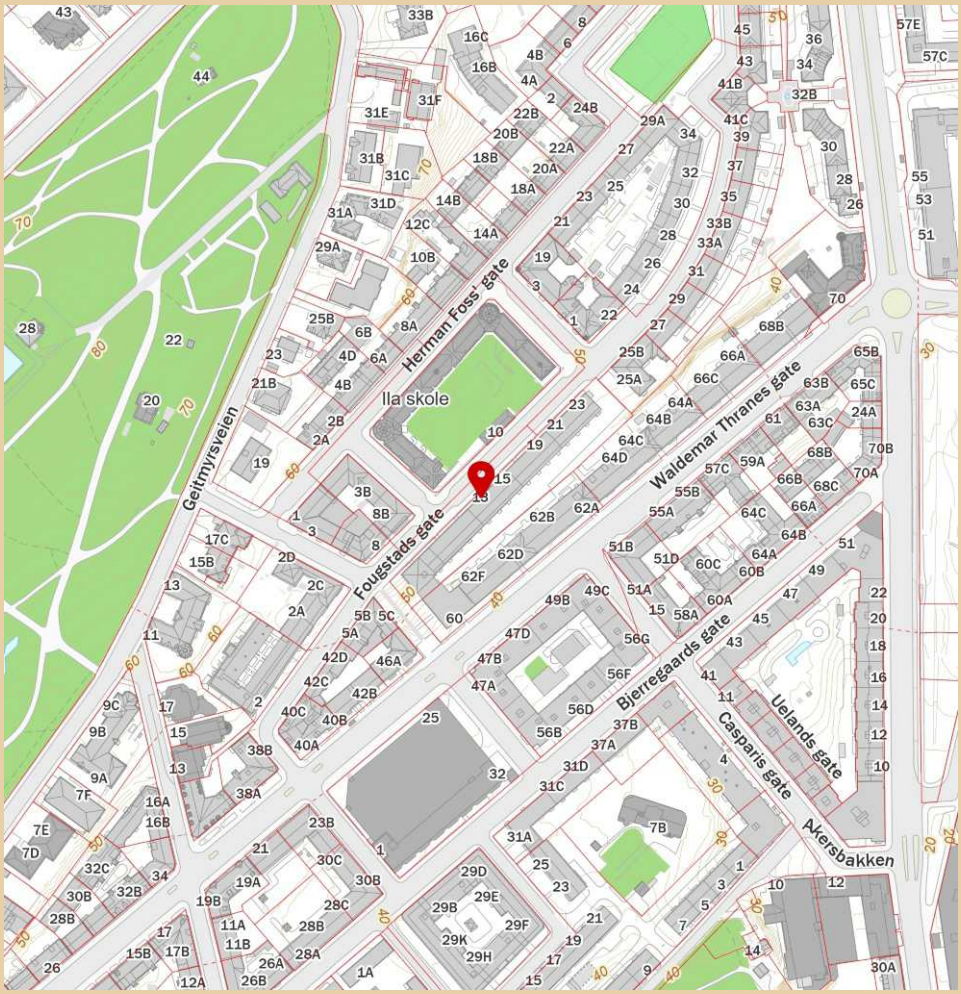
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fougstads gate 13, 0173 Oslo
Gnr. 219, Bnr. 54, andelsnr. 40 i FOUGSTADGATA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260303

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Aksel Walmsnæss

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 922 05 554

E-post: aksel.walmsness@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
