



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 473 479
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FOUGSTADGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 29.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 362 029	3 272 955
Sum inntekter		4 362 029	3 272 955
Kostnader			
Lønnskostnad		188 265	188 265
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		123 566	123 567
Annen driftskostnad		2 865 582	2 699 291
Sum kostnader		3 177 413	3 011 123
Driftsresultat		1 184 616	261 832
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 755	24 977
Sum finansinntekter		82 755	24 977
Annen finanskostnad		702 905	419 983
Sum finanskostnader		702 905	419 983
Netto finans		-620 150	-395 006
Resultat før skattekostnad		564 466	-133 174
Årsresultat		564 466	-133 174
Totalresultat		564 466	-133 174
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		564 466	-133 174
Sum overføringer og disponeringer		564 466	-133 174



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 330 439	4 330 439
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		26 949	150 514
Sum varige driftsmidler		4 357 388	4 480 953
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		92 333	64 647
Sum finansielle anleggsmidler		92 333	64 647
Sum anleggsmidler		4 449 721	4 545 600
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		96 082	88 825
Sum fordringer		96 082	88 825
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 131 333	3 163 539
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 131 333	3 163 539
Sum omløpsmidler		2 227 416	3 252 364
SUM EIENDELER		6 677 136	7 797 964



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 874 112	7 438 579
Sum opptjent egenkapital		-6 874 112	-7 438 579
Sum egenkapital		-6 868 112	-7 432 579
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 711 593	14 496 478
Øvrig langsiktig gjeld		684 455	658 725
Sum annen langsiktig gjeld		13 396 048	15 155 203
Sum langsiktig gjeld		13 396 048	15 155 203
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		85 506	3 297
Leverandørgjeld		63 695	72 043
Sum kortsiktig gjeld		149 201	75 340
Sum gjeld		13 545 249	15 230 543
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 677 136	7 797 964



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 356726

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 473 479
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FOUGSTADGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.04.2024



Organisasjonsnr: 950 473 479
FOUGSTADGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 362 029	3 272 955
Sum inntekter		4 362 029	3 272 955
Kostnader			
Lønnskostnad		188 265	188 265
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		123 566	123 567
Annen driftskostnad		2 865 582	2 699 291
Sum kostnader		3 177 413	3 011 123
Driftsresultat		1 184 616	261 832
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 755	24 977
Sum finansinntekter		82 755	24 977
Annen finanskostnad		702 905	419 983
Sum finanskostnader		702 905	419 983
Netto finans		-620 150	-395 006
Resultat før skattekostnad		564 466	-133 174
Årsresultat		564 466	-133 174
Totalresultat		564 466	-133 174
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		564 466	-133 174
Sum overføringer og disponeringer		564 466	-133 174



Organisasjonsnr: 950 473 479
FOUGSTADGATA BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 330 439	4 330 439
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		26 949	150 514
Sum varige driftsmidler		4 357 388	4 480 953
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		92 333	64 647
Sum finansielle anleggsmidler		92 333	64 647
Sum anleggsmidler		4 449 721	4 545 600
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		96 082	88 825
Sum fordringer		96 082	88 825
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 131 333	3 163 539
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 131 333	3 163 539
Sum omløpsmidler		2 227 416	3 252 364
SUM EIENDELER		6 677 136	7 797 964
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000



Sum innskutt egenkapital	6 000	6 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 874 112	7 438 579
Sum opptjent egenkapital	-6 874 112	-7 438 579
Sum egenkapital	-6 868 112	-7 432 579
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 711 593	14 496 478
Øvrig langsiktig gjeld	684 455	658 725
Sum annen langsiktig gjeld	13 396 048	15 155 203
Sum langsiktig gjeld	13 396 048	15 155 203
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	85 506	3 297
Leverandørgjeld	63 695	72 043
Sum kortsiktig gjeld	149 201	75 340
Sum gjeld	13 545 249	15 230 543
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 677 136	7 797 964



Organisasjonsnr: 950 473 479
FOUGSTADGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 39

Fougstadgata Borettslag



Velkommen til årsmøte i Fougstadgata Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

3. april 2024 kl. 18:30, Ila Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Forretningsorden
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av styrehonorar for 2023/ 2024
8. Omdisponering av fellesareal til boder
9. Frigjøring av boder for boligformål
10. Etablering av balkong i leilighet i oppgang 7, 1. etasje (mot trappen)
11. Søknad om kjøp av råloft i Fougstads gate 13 til boligformål
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Fougstadgata Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Ingrid Ormåsen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forretningsorden

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av møteleder valgt av generalforsamlingen
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder fram en plan for gjennomføringen.
4. Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
5. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer.



6. Ingen har rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak. Innlegg skal ikke overstige henholdsvis tre minutter for første innlegg og ett minutter for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt. Møteleder har også rett til å sette strek med inntegnede talere.

7. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.

Styrets innstilling

Forretningsorden vedtas slik den er fremlagt.

Forslag til vedtak

Forretningsorden vedtas.

Sak 4

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås rådgiver Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen

Vedlegg

1. 0039 Årsrapport til innkalling styrerommet.pdf

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorar for 2023/ 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 175 000.

Sak 8

Omdisponering av fellesareal til boder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har ønsket å utnytte fellesareal bedre. I lang tid har det delvis stått utstyr klart for å bygge boder i bodgang ved utgang mot snuplassen. Styret mente selv at disse kunne bygges uten årsmøtevedtak, mens OBOS mener dette er omdisponering av fellesareal. Vi føyer oss etter OBOS og ber derfor om at bodene godkjennes av årsmøtet, slik at de ikke må rives.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner at arealet hvor de fem bodene er bygd, godkjennes for bruk som bod.



Sak 9

Frigjøring av boder for boligformål

Forslag fremmet av:

Mariken Solberg og Christian Bratz

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret mener det er positivt med flere større enheter i borettslaget. Det gir rom for at flere kan bo her lengre med barn i husholdningen. Hvis fellesskapet kan bidra til en slik utvikling uten større omkostninger for enkelte enheter er det en fordel for fellesskapet og ikke minst for de som kan bli boende lengre. I en by hvor areal er mangelvare har vi også et ansvar for å bruke mangelvaren areal der den har størst nytte. Salg av areal har vesentlig høyere verdi enn utleie av boder slik vi har i dag.

Styret anser også bodkapasiteten som god i dag. Styret mener derfor det er fornuftig å se på muligheten for å bedre bokvalitet, bruke arealressursene våre der de gir mest nytte og gi inntekter til borettslaget. Formalisering av salg skal etter vedtektene godkjennes av årsmøte og må derfor opp på fremtidige årsmøter.

Forslag til vedtak

Årsmøte ber styret det neste året se på mulighetene for frigjøring av areal som kan tilrettelegges for salg til boligformål for borettslagets nåværende boenheter. Dette gjøres i dialog med berørte boenheter. Styret bes også om å se på hvordan endringer i bygget påvirker fellesskapets kostnader og hvordan det skal dekkes inn.

Sak 10

Etablering av balkong i leilighet i oppgang 7, 1. etasje (mot trappen)

Forslag fremmet av:

Kari Dydland og Ruben Wiik, andelsnummer 28

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saksinformasjon

Vi har hatt uforpliktende befarings av et firma som har opplyst at det er teknisk mulig, og innenfor gjeldende regler, med tanke på avstand til bakkenivå. Balkongen vi ønsker skal være lik andre balkonger mot trapp i nummer 7.

Styrets innstilling

Styret er positive til utbedringer som øker bokvaliteten for beboerne. Vi mener hensynet til andre berørte beboere veier tyngst ved endringer. Styret har ikke mottatt innvendinger.



Styret er også opptatt av å endre praksis med at endringer i fasade og andre deler av bygget som gir merkostnader til fellesskapet skal dekket av den som foretar endringen. Det er per nå en usikker størrelse. Styret ønsker at dette skal gjøres slik at det oppleves som fornuftig for Dydland og Wiik og borettslaget.

Styret anbefaler tillatelse for å øke bokkvaliteten for beboerne. Det anses for å være i felles interesse.

Forslag til vedtak

1) Årsmøte gir leilighetsnummer 119 mulighet for å bygge ut balkong i nummer 7 mot gate/trapp. Det forutsettes at balkongen får samme utførelse som øvrige balkonger mot sørvest hva gjelder materialbruk og brystningshøyde og at tillatelse til fasadeendring foreligger. Andelseier Kari Dydland må selv stå for alle utgifter knyttet til utbyggingen og er ansvarlig for at utbygging skjer i tråd med regelverk. 2) Styret gis fullmakt til å finne en løsning med andelseier for kompensasjon for merutgifter for borettslaget. 3) Utbygger dekker omkostninger i forbindelse med endring i fasade, også eventuelle administrative kostnader for borettslaget. 4) Berørte naboer skal forelegges tegninger og byggeplan før utbygging kan skje.

Sak 11

Søknad om kjøp av råloft i Fougstads gate 13 til boligformål

Forslag fremmet av:

Mariken Solberg og Christian Bratz, andelsnummer 53

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Mariken Solberg og Christian Bratz, andelseiere i Fougstadsgate 13, 3. etasje, søker om å få kjøpe råloft over egen leilighet. Utover salgssinntekt vil det gi inntekt til borettslaget ved økte fellesutgifter fra boenheten. Pris er satt ut fra samme grunnlag som salg i nummer 15 i 2022. Naboer og som ønsker å det skal få se tegninger og byggeplan. Dette sendes til andelseiere som skal høres etter borettslagets vedtekt 4.4 «Overtakelse av fellesareal for å utvide boareal i egen andel» i god tid før byggestart.

Salget skal skje i samsvar med vedtekt av 2. mai 2019 vedrørende «Overtakelse av fellesareal for å utvide boareal i egen andel».

Styrets innstilling

Styret innstiller overfor generalforsamlingen å vedta at Mariken Solberg og Christian Bratz får kjøpe av borettslaget antall 18 m² loftareal til utvidelse av sin andel bolig i nr. 13, leilighet nr 306. Salget skal skje i samsvar med vedtekt av 2. mai 2019 vedrørende «Overtakelse av fellesareal for å utvide boareal i egen andel. Mariken Solberg og Christian Bratz skal betale kr. 415 000.

Forslag til vedtak

1) Søknad om salg fra Fougstadgata Borettslag til Mariken Solberg og Christian Bratz av råloft til boligformål over Fougstads gate 15, 3. etasje godkjennes. 2) Styret gis fullmakt til å foreta salget av fellesareal råloft på 18 m². 3) Kjøper dekker omkostninger i forbindelse med overdragelse av arealet. 4) Berørte naboer skal forelegges tegninger og byggeplan før utbygging kan skje.

Sak 12



Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

Valgkomiteens foreslåtte kandidater velges.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Atle Kolbeinstveit

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- André Christiansen
- Felicia Carstanjen Færavaag
- Odd Øverdahl

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Dydland
- Nina Cecilie Dybhavn

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Atle Kolbeinstveit

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Odd Øverdahl



Sak 14

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Kristine Eia Kirkholm
- Lisbet Harboe



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Atle Kolbeinstveit	Fougstads Gate 15
Nestleder	Odd Øverdahl	Fougstads Gate 19
Styremedlem	Felicia Carstanjen Færavaag	Fougstads Gate 23
Styremedlem	Camilla Pilhjerta Falck-Pedersen	Fougstads Gate 17
Styremedlem	Lars Gauslaa Kirkholm	Fougstads Gate 19
Varamedlem	Kari Austveg	Fougstads Gate 17
Varamedlem	Nina Cecilie Dybhavn	Fougstads Gate 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Atle Kolbeinstveit Fougstads Gate 15

Varadelegert

Odd Øverdahl Fougstads Gate 19

Valgkomiteen

Lisbet Harboe Fougstads Gate 19

Kristine Eia Kirkholm Fougstads Gate 19

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Fougstadgata Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Fougstadgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950473479, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 54

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Fougstadgata Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og avviket i innkrevde felleskostnader skyldes i hovedsak eiendomsskatt som ikke blir budsjettert. Det er også et avvik på andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av inntekt for salg av loftsarealer.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Større reduksjon i disponible midler enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak ekstraordinær nedbetaling av lån, lånummer 98207949213, med kr 1 500 000 i desember 2023.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 310 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Borettslaget har investert i nye, mer energieffektive lamper i fellesarealene som vil bidra til lavere strømforbruk. Styret har beregnet at denne investeringen er selvfinansierende innen 7-20 år, avhengig av strømprisene.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Fougstadgata Borettslag.

Lån

Fougstadgata Borettslag har to lån i OBOS-banken. Begge lånene er annuitetslån med Månedlig forfall og flytende rente (nominell) på 5,78% pr. februar 2024. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorarer økte med 5,3% fra 01.01.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Bodleie økte med 26% og parkeringsleie økte med kr 100 pr. plass pr. mnd. fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Fougstadgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fougstadgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
0039 Årsrapport til innkalling styre/rommet.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



FOUGSTADGATA BORETTSLAG ORG.NR. 950 473 479, KUNDENR. 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 177 024	3 569 855	3 177 024	2 078 215
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		564 466	-133 174	65 135	313 307
Tilbakeføring av avskrivning		123 566	123 567	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 784 885	-382 901	-328 000	-267 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 956	-322	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 098 809	-392 831	-262 865	46 307
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 078 215	3 177 024	2 914 159	2 124 522
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 227 416	3 252 364		
Kortsiktig gjeld		-149 201	-75 340		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 078 215	3 177 024		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 904 804	3 245 462	3 825 000	3 915 872
Andre inntekter	3	457 225	27 493	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		4 362 029	3 272 955	3 825 000	3 915 872
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 265	-23 265	-23 265	-23 265
Styrehonorar	5	-165 000	-165 000	-165 000	-175 000
Avskrivninger		-123 566	-123 567	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 250	-6 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-118 450	-113 675	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-9 500	-36 120	-40 000	-40 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-658 910	-595 524	-610 000	-310 000
Forsikringer		-267 963	-284 677	-314 600	-295 000
Kommunale avgifter	9	-872 283	-687 327	-789 000	-798 800
Energi/fyring		-83 030	-144 088	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-367 022	-355 153	-350 000	-385 000
Andre driftskostnader	10	-467 799	-462 476	-493 500	-468 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 177 413	-3 011 123	-3 053 865	-2 773 565
DRIFTSRESULTAT		1 184 616	261 832	771 135	1 142 307
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	82 755	24 977	0	0
Finanskostnader	12	-702 905	-419 983	-706 000	-829 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-620 150	-395 006	-706 000	-829 000
ÅRSRESULTAT		564 466	-133 174	65 135	313 307
Overføringer:					
Udekket tap		0	-133 174		
Reduksjon udekket tap		564 466	0		



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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 982 100	3 982 100
Tomt		348 339	348 339
Andre varige driftsmidler		26 949	150 514
Miljøbankkonto, øremerket		92 333	64 647
SUM ANLEGGSMIDLER		4 449 721	4 545 600
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		96 082	88 825
Driftskonto OBOS-banken		287 320	448 546
Sparekonto OBOS-banken		1 844 014	2 714 993
SUM OMLØPSMIDLER		2 227 416	3 252 364
SUM EIENDELER		6 677 136	7 797 964
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Udekket tap	14	-6 874 112	-7 438 579
SUM EGENKAPITAL		-6 868 112	-7 432 579
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 711 593	14 496 478
Borettsinnskudd	16	594 400	594 400
Avsetning bomiljøtiltak	17	90 055	64 325
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 396 048	15 155 203
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		63 695	72 043
Påløpte renter		63 768	3 297
Påløpte avdrag		21 738	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		149 201	75 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 677 136	7 797 964
Pantstillelse	18	16 149 500	16 149 500
Garantiansvar		0	0



Oslo, 13.02.2024
Styret i Fougstadgata Borettslag

Atle Kolbeinstveit /s/
Felicia Carstanjen Færavaag /s/
Camilla Pihjerta Falck-Pedersen /s/
Lars Gauslaa Kirkholm /s/
Odd Øverdahl /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 355 008
Parkeringsleie	282 000
Eiendomsskatt	188 768
Diverse	82 428
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 908 204

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 904 804

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie Parkering	13 600
Automatpenger Nayax	38 575
Nettinnbetalinger	50
Salg loft	405 000
SUM ANDRE INNETEKTER	457 225

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

Arbeidsgiveravgift	-23 265
--------------------	---------

SUM

PERSONALKOSTNADER	-23 265
--------------------------	----------------

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 2022/2023, og er på kr 165 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 057, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 688
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 813
--	--------

SUM

KONSULENTHONORAR	-9 500
-------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-160 784
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-3 945
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-334 200
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 062
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-33 824
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-21 150
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-61 875
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-24 070
--------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-658 910
---------------------------------	-----------------

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

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

Eiendomsskatt	-188 840
Vann- og avløpsavgift	-393 628
Feieavgift	-7 650
Renovasjonsavgift	-282 165
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-872 283

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 983
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 000
Verktøy og redskaper	-3 726
Lyspærer og sikringer	-2 766
Vaktmestertjenester	-164 547
Renhold ved firmaer	-195 613
Snørydding	-91
Andre fremmede tjenester	-1 750
Kontor- og datarekvisita	-2 565
Trykksaker	-1 146
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 057
Andre kontorkostnader	-1 716
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 895
Bank- og kortgebyr	-3 047
Velferdskostnader	-56 898
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-467 799

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 778
Renter av sparekonto i OBOS-banken	80 977
SUM FINANSINTEKTER	82 755

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-472 452
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-230 453
SUM FINANSKOSTNADER	-702 905

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

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.219/bnr.54

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,63 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-11 504 958	
Nedbetalt tidligere	1 839 657	
Nedbetalt i år	204 172	
		-9 461 129

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,63 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-288 913	
Nedbetalt tidligere	-4 542 264	
Nedbetalt i år	1 580 713	
		-3 250 464

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-12 711 593**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-90 055
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-90 055

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	594 400
Pantelån	12 711 593
Påløpte avdrag	21 738
TOTALT	13 327 731

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 982 100
Tomt	348 339
TOTALT	4 330 439



Styrets arbeid

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 etterprøvable i ettertid. Beboere som ikke er digitale får all vesentlig informasjon levert i postkassen.

Styret har kontinuerlig dialog med beboere og det er ønskelig at beboere tar opp ting så tidlig som mulig. Styret rådfører seg med beboere i viktige saker både systematisk og usystematisk. Vi håper at beboerne synes dette gir et konstruktivt samarbeid.

2. Sosialt

Styret er svært tilfredse med høyt oppmøte og god innsats på dugnadene. Dette fremmer 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.

Styret ønsker å markere at borettslaget er 75 år i 2024. Hvordan dette gjøres er ennå ikke helt klart.

3. Vedlikehold

Godt vedlikehold og god økonomi henger sammen. Styret har derfor tatt i bruk Obos sin vedlikeholdsmodul. Dette sikrer god overgang mellom styret og en god oversikt over fremtidige behov både for fysisk vedlikehold og vedlikehold av avtaler.

Av større vedlikehold siste året er det verdt å nevne belysning og at taket har fått et nøyere ettersyn. Nødvendige utbedringer er i den forbindelse foretatt. Styret har også bidratt med innkjøp av nytt trimutstyr til trimrommet.

Styret følger med i markedet for vedlikehold som står for tur og vil sette i gang prosjekter hvis det kommer en god pris.

4. Økonomi

Styret mener borettslaget har god økonomi og at inntektsnivået er på et slikt nivå at bygget kan ivaretas og utvikles på en god måte. Beboerne kan forvente en liten justering av fellesutgiftene i 2025, men ha tro på positive overraskelser. Styret vil også i år gjøre vurdering av om leie av fellesareal som bod og parkering bør settes opp i pris til fordel for lavere fellesutgifter.

Høyere renter og økte kommunale avgifter har økt borettslagets kostnader på rundt 300 000 kroner fra 2022 til 2023. Renteutgiftene økte mellom 2021-2022 med rundt 200 000 kroner. Det forventes at renteutgiftene vil øke med ytterligere 100 000 kroner i 2024.

Styret har på den positive siden kuttet kostandene til forsikring med drøyt 100 000 kroner, og utgiftene til strøm har gått ned med nye lamper i gangene. Styret søker alltid etter å kutte i faste løpende utgifter og har derfor betalt ned 1,5 millioner ekstra på et av borettslagets lån. Det er rom for ytterligere kutt i utgiftene når det gjelder Internett, men vi er per dags dato bundet av en avtale med forholdsvis høye kostnader gitt dagens marked. Styret har en plan for Internett når dagens avtale utløper.



5. Utvikling

Styret vil bruke vårdugnaden til å sette opp mer møbler på fasadesiden mot gata. Vi opplever at flere beboere har satt pris på dette. Det er søkt midler fra borettslagets miljøkonto for dette.

6. Annet - daglig oppfølging

Styret følger blant annet opp

- Brannvern
- Vaskeri
- Trimrom
- Øvrige fellesarealer
- Sjøppelhåndtering
- Dugnader
- Vinduer
- Luftkanaler
- Tiltak mot innbrudd
- Parkering
- Sykkelparkering
- Utleie av boder
- Utbygging av loft
- Nye beboere
- Andre henvendelser

Annen informasjon om borettslaget

Kontaktinformasjon - Styret

Styret kan kontaktes på fougstadgt@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92437776. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Installert energieffektive lamper i fellesarealer	
2022	Utbedring av avvik på felles el-anlegg som ble avdekket ved tilstandskontroll	
2021	Gjennomføring av Prosjekt Rørfornyelse (PRF) i hele bygget. Etablert parkeringsplasser for sykler.	
2020	Plassert brannslukningsapparater i kjellerrom og alle oppganger. Renover 2 toaletter i kjelleren Etablering av 16 ladeplasser til ELbiler ved borettslagets parkeringsplasser i gården. Rustet opp fellesvaskeriet med ny stor vaskemaskin og annet utstyr, bl.a. etablert en ny betalingsordning NYAX. Nye brannslukningsapparater til leilighetene og i fellesarealet.	
2019	Etablering av nytt søppel- og avfallsyst	EC4
2018	Rehabilitering av fasade mot gården	Reparasjon av murpuss og 2 malingsstrøk av hele fasaden.
2017 - 2017	Nye vinduer og balkongdører	Utskiftning av samtlige vinduer og balkongdører til alle leiligheter.
2016	Rehabilitering av trimrommet	
2014	Pipeløp rehabilitert	Samtlige pipeløp rehabilitert
2012	Brannsikring m.m.	Brann dører og selvlysende skilt montert. Montert brannalarmer. Montert dørtelefon. Utbedret veranda mot vest.
2011	Oppgangene malt	
2009	Nye søppelbrønner.	
2009	Brannslukkingsapparater	Nye brannslukkingsapparater til alle leiligheter og til kjeller-/loftsganger.
2009 - 2010	Drenering	Ny drenering langs fasade mot gate. Nytt avløp for regn- og overflatevann under parkeringsdekket.
2006	Divers utvendig oppussing.	Pusset opp fasaden mot bakgård, inkl. nye ventilasjonsluker og oppmuring av "sålebank" under vinduene. Nye balkongbrystninger. Nye terrasselemmer på takterrassene. Ny drenering rundt



		grunnmur i enden av bygningen i nr. 23. Nye snefangere mot gaten.
2005	Nye entredører. Brannsikring kjellerdør.	
2002	Oppussing av balkongene	
2001	Vinduer og uteareal	Maling/rehabilitering av eksisterende vinduer Oppgradering av utearealet ny asfalt, kantstein og legging av plen.
2000	Rehabiliterert asfaltdekket i bakgården	
2000	Oppgradering av TV- anlegget	
1997	Opparbeidet lekeplass.	
1997	Varmekabler i nedkjørselen til parkeringsplassene	
1993	Nytt tak og terrasser (tilhører taket).	
1990	Støttemur	Støttemur mot Wm. Thranesgate og reparasjon av dekket i bakgården.
1989	Nye søppelskur m/ asfaltering i oppkjørslen.	
1988	Elektriske arbeider.	Utskiftning av det elektriske anlegget både felles og i leilighetene. Nye stigeledninger.
1988	Gårdsfasade og oppganger	Oppussing av indre gårdsfasade. Maling av trappeoppganger og skifte til nye utgangsdører.
1986	Vindusutskifting	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 39 Selskapsnavn: Fougstadgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

28 av 29

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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