



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.04.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950473479

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 061 628	4 362 029
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 061 628</b>	<b>4 362 029</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		199 675	188 265
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 965	123 566
Annen driftskostnad		2 882 622	2 865 582
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 100 262</b>	<b>3 177 413</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>961 366</b>	<b>1 184 616</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 091	82 755
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 091</b>	<b>82 755</b>
Annen finanskostnad		724 828	702 905
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>724 828</b>	<b>702 905</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-649 737</b>	<b>-620 150</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>311 629</b>	<b>564 466</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>311 629</b>	<b>564 466</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>311 629</b>	<b>564 466</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		311 629	564 466
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>311 629</b>	<b>564 466</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 330 439	4 330 439
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 984	26 949
Sum varige driftsmidler		4 339 423	4 357 388
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		108 615	92 333
Sum finansielle anleggsmidler		108 615	92 333
Sum anleggsmidler		4 448 038	4 449 721
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		98 581	96 082
Sum fordringer		98 581	96 082
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 098 482	2 131 333
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 098 482	2 131 333
Sum omløpsmidler		2 197 062	2 227 416
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 645 100</b>	<b>6 677 136</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 562 483	6 874 112
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 562 483</b>	<b>-6 874 112</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 556 483</b>	<b>-6 868 112</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 355 830	12 711 593
Øvrig langsiktig gjeld		697 241	684 455
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 053 071</b>	<b>13 396 048</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 053 071</b>	<b>13 396 048</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 903	85 506
Leverandørgjeld		141 058	63 695
Annen kortsiktig gjeld		3 552	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>148 512</b>	<b>149 201</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 201 583</b>	<b>13 545 249</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 645 100</b>	<b>6 677 136</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 373562

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.04.2025



Organisasjonsnr: 950 473 479  
FOUGSTADGATA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 061 628	4 362 029
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 061 628</b>	<b>4 362 029</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		199 675	188 265
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 965	123 566
Annen driftskostnad		2 882 622	2 865 582
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 100 262</b>	<b>3 177 413</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>961 366</b>	<b>1 184 616</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 091	82 755
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 091</b>	<b>82 755</b>
Annen finanskostnad		724 828	702 905
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>724 828</b>	<b>702 905</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-649 737</b>	<b>-620 150</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>311 629</b>	<b>564 466</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>311 629</b>	<b>564 466</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>311 629</b>	<b>564 466</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		311 629	564 466
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>311 629</b>	<b>564 466</b>



Organisasjonsnr: 950 473 479  
FOUGSTADGATA BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 330 439	4 330 439
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 984	26 949
Sum varige driftsmidler		4 339 423	4 357 388
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		108 615	92 333
Sum finansielle anleggsmidler		108 615	92 333
Sum anleggsmidler		4 448 038	4 449 721
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		98 581	96 082
Sum fordringer		98 581	96 082
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 098 482	2 131 333
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 098 482	2 131 333
Sum omløpsmidler		2 197 062	2 227 416
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 645 100</b>	<b>6 677 136</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000



Sum innskutt egenkapital	6 000	6 000
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	6 562 483	6 874 112
Sum opptjent egenkapital	-6 562 483	-6 874 112
Sum egenkapital	-6 556 483	-6 868 112
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 355 830	12 711 593
Øvrig langsiktig gjeld	697 241	684 455
Sum annen langsiktig gjeld	13 053 071	13 396 048
Sum langsiktig gjeld	13 053 071	13 396 048
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 903	85 506
Leverandørgjeld	141 058	63 695
Annen kortsiktig gjeld	3 552	
Sum kortsiktig gjeld	148 512	149 201
Sum gjeld	13 201 583	13 545 249
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 645 100</b>	<b>6 677 136</b>



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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 39

FOUGSTADGATA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i FOUGSTADGATA BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i FOUGSTADGATA BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

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

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

### Forslag til vedtak

Mona-Iren Hauge, er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Forretningsorden

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

### Forretningsorden

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



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

#### Forslag til vedtak

Forretningsorden vedtas.

#### Sak 4

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

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

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

#### Sak 5

### Godkjenning av møteinnkallingen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 6

## Obos advokat orienterer om justering av nøkkel for fordeling av felleskostnader

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Tatt til orientering

### Vedlegg

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

Sak 7

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

### Vedlegg

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

Sak 8

## Fastsettelse av styrehonorar for 2024/ 2025

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 185 000.

## Sak 9

### Elbilladere på 10 nye parkeringsplasser

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

#### Styrets innstilling

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

## Forslag til vedtak

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

## Sak 10

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

#### Forslag fremmet av:

Karolina Nilsson (nr 19)

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

#### Styrets innstilling



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

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

#### Forslag til vedtak

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

Sak 11

### Fordeling av faste kostnader

Forslag fremmet av:

Kristin Syvertsen og Bruno Ceccaroli (nr 13)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Saken skaper stort engasjement og må derfor behandles av generalforsamling.

#### Styrets innstilling

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

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

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

Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å avise forslaget.

#### Forslag til vedtak

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



Sak 12

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

Forslag fremmet av:

Solveig Øvrebotten og Atle Øvrebotten Kolbeinstveit

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

### Styrets innstilling

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

### Forslag til vedtak

Søknad om salg fra Fougstadgata Borettslag til Solveig Øvrebotten og Atle Øvrebotten Kolbeinstveit, av råloft til boligformål over Fougstads gate 15, 3.etasje godkjennes. Solveig Øvrebotten og Atle Øvrebotten Kolbeinstveit skal betale kr. 5000 for overtakelse av loftareal over inngangsparti i øverste etasje i nummer 15. Det er en forutsetning for kjøp av felleskostnader justeres for boenheten. Endringen i felleskostnader må minimum dekke forventede vedlikeholdskostnader. Kjøper dekker alle omkostninger.

### Vedlegg

6. Areal nr 15 ønskes kjøpt.jpg

7. Verdsetting råloft over inngangsparti.pdf

Sak 13

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

Forslag fremmet av:

Mariken Solberg og Charistian Bratz

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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



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

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

#### Styrets innstilling

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

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

#### Forslag til vedtak

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

#### Vedlegg

8. Pris råloft med utsikt - ikke godkjent for varig opphold.pdf
9. Salg - økonomi.pdf
10. Verdivurdeing Fougstad gata 15.pdf

Sak 14

### Valg av tillitsvalgte

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

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Atle Øvrebotten Kolbeinstveit

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johanne Skarbø Pedersen
- Lars Eia Kirkholm



**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingvild Vaale Arnesen
- Jenny Graver

Sak 15

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Atle Øvrebotten Kolbeinstveit

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Odd Øverdahl

Sak 16

## Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomitemedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Kristine Eia Kirkholm
- Mona-Iren Hauge



### NOTAT

Til:	Styret i Fougstadgata borettslag	Ansvarlig advokat:	Håvard Bakken
Kopi:	Helga Solheim, Rådgiver eiendomsforvaltning	E-post:	bakhav@obos.no
Dato:	18.03.2025	Vår referanse:	17317

### Endring av fordelingsnøkkel for felleskostnader i Fougstadgata borettslag

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

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

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

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

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

På grunnlag av den finansiering som er oppnådd, er det satt opp et normalbudsjett for selve driften av bygget. Det har vist seg nødvendig å gå til en øking av de foreløpig stipulerte leier på 13,5 %. I tillegg kommer også kr. 3,- pr. mnd. pr. leilighet til vaskeristrøm, som tidligere er blitt belastet bygget. Samlet leie for leilighetene vil utgjøre kr. 118.782,-, hvorav kr. 4.014,- settes av til indre vedlikehold for leilighetene. Bortleie av kjellerrom utgjør kr. 6.354,96. Vaskeripelegene utgjør kr. 2.124,- årlig. Leia for leilighetene tilsvarer kr. 20,10 pr. m2 brutto golv, inkl. avsetningen til indre vedlikehold. Utgiftene skulle være rimelig anslått.

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

Advokatene i OBOS | Hammersborg torg 1, c/o OBOS BBL, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo  
Org.nr. 937 052 766 | Telefon: 22 86 55 00 | E-post: [juridisk@obos.no](mailto:juridisk@obos.no) | Nettside: [www.obos.no/aio](http://www.obos.no/aio)



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

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

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

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

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

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

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

Vennlig hilsen

Håvard Bakken  
Advokat, MNA



**Fra:** Fougstadgata Borettslag <fougstadgt@styrommet.no>  
**Sendt:** tirsdag 18. mars 2025 21:46  
**Til:** Håvard Bakken <Havard.Bakken@OBOS.no>  
**Kopi:** Helga Solheim <helga.solheim@obos.no>; Lars Eia Kirkholm <lars.kirkholm@jcpnordic.com>; Nina Cecilie Dybhavn <nina.cecilie@hotmail.com>; Atle Øvrebotten Kolbeinstveit <atlekolbeinstveit@gmail.com>; Odd Øverdahl <odd.overdahl@asplanviak.no>; André Christiansen <andre\_ch95@hotmail.com>; Kari Dydland <karidydland@hotmail.com>  
**Emne:** SV: Møte om justering av felleskostander

Hei Håvard

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

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

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

Bare ring meg hvis jeg er uklar i bestillingen.

Vennlig hilsen

Atle Øvrebotten Kolbeinstveit

Styreleder Fougstadgata Borettslag

Mobil: 90 19 77 56

---

**Fra:** Håvard Bakken <Havard.Bakken@OBOS.no>  
**Sendt:** onsdag 19. mars 2025 08:31  
**Til:** fougstadgt@styrommet.no  
**Kopi:** Helga Solheim <helga.solheim@obos.no>; Lars Eia Kirkholm <lars.kirkholm@jcpnordic.com>; Nina Cecilie Dybhavn <nina.cecilie@hotmail.com>; Atle Øvrebotten Kolbeinstveit <atlekolbeinstveit@gmail.com>; Odd Øverdahl <odd.overdahl@asplanviak.no>; André Christiansen <andre\_ch95@hotmail.com>; Kari Dydland <karidydland@hotmail.com>  
**Emne:** SV: Møte om justering av felleskostander

Hei igjen,

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



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

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

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

Med vennlig hilsen

**Håvard Bakken**

**advokat**

**Advokatene i OBOS, MNA**

Hammersborg Torg 1 | Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo  
Telefon: 22865500 | [www.obos.no](http://www.obos.no) | [Meld deg på OBOS Nyhetsbrev](#)

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



Til generalforsamlingen i Fougstadgata Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fougstadgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
15 av 48 0099 Fougstadgata Borettslag Revisjonsberetning.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, 13. februar 2025  
**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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

#### DISPONIBLE MIDLER

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



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

### RESULTATREGNSKAP

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



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

#### BALANSE

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



Oslo, 12.02.2025

Styret i Fougstadgata Borettslag

Atle Kolbeinstveit /s/

Andrè Christiansen /s/

Felicia C. Færavaag /s/

Lars Gauslaa Kirkholm /s/

Odd Øverdahl /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 489 240
Parkeringsleie	322 800
Eiendomsskatt	114 344
Diverse	106 872
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 033 256</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Bod	-9 387
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 023 869</b>

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

Automatpenger Nayax	18 659
Utleie	900
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>19 559</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-24 675
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-24 675</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 558
Renter av sparekonto i OBOS-banken	73 533
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>75 091</b>

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

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

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

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.219/bnr.54

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

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

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

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-12 355 830</b>
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2013		-9700
Opprinnelig 1949		-584 700
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-594 400</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-102 841
	<b>-102 841</b>

---

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-3 552
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 552</b>

---

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	594 400
Pantelån	12 355 830
<b>TOTALT</b>	<b>12 950 230</b>

---

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

Bygninger	3 982 100
Tomt	348 339
<b>TOTALT</b>	<b>4 330 439</b>

---



## Styrets arbeid 1. april 2024 – 1. april 2025

### 1. Kommunikasjon og administrative rutiner

Styret valgte tidlig at en ønsket en tydelig, enkel og digital kommunikasjon med beboere. Til dette bruker styret Styrerommet og Vibbo, begge plattformer levert av Obos. Dette gir bedre sikkerhet for at borettslaget eier informasjon som går fra borettslaget, den er digital og 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. Når mer enn halve borettslaget deltar fremmer dugnadene godt naboskap og gjør borettslaget til et bedre sted å bo. En ekstra takk til hagegruppe og trimgruppe for deres innsats! Borettslaget har et godt naboskap der beboere hjelper hverandre med smått og stort. En vennlig og raus omgangsform er i det store og hele et gode for alle. Det kan være verdt å tenke på de gangene en nabo irriterer litt på et eller annet vis. Styret setter pris på at de fleste problemer løses på lavest mulig nivå, men hold gjerne dialog med styret hvis du mener det er fornuftig.

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

### 3. Vedlikehold

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

### 4. Økonomi

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

### 5. Utvikling

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



## 6. Daglig oppfølging fra styret

Styret følger blant annet opp:

Brannvern

Vaskeri

Trimrom

Øvrige fellesarealer

Uteområder

Søppelhåndtering

Dugnader

Vinduer

Fasade

Felleskostnader og justering av disse

Luftekanaler

Tiltak mot innbrudd

Parkering

Sykkelparkering

Utleie av boder

Utbygging av loft

Forberedelse av årsmøte

Nye beboere

Andre henvendelser

## Innstilt styres foreløpige planer for 2025-2026

I prioritert rekkefølge:

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

## Kontaktinformasjon - Styret

Styret kan kontaktes på [fougstadgt@styrerommet.no](mailto:fougstadgt@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no). Be gjerne om at styreleder besøker deg hvis du trenger å diskutere noe.

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

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





23.03.2025, 20:14

mail.styrommet.no/print/printmessage

---

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

Hei

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

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

---

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

God morgen,

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

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

Vennlig hilsen,

**Tommy Stenseth**

Partner / Eiendomsmegler

(+47) 94 84 97 57 | [www.aktiv.no](http://www.aktiv.no) |

Vedlegg 7  
**Aktiv Grünerløkka**

29 av 48

Verdsetting råloft over inngangsparti.pdf

<https://mail.styrommet.no/print/printmessage>

1/2



23.03.2025, 20:14

mail.styrommet.no/print/printmessage

Sofienberggata 17

0558, Oslo

**aktiv.**  
Tar deg videre

**Fra:** Fougstadgata Borettslag <fougstadgt@styrommet.no>

**Sendt:** torsdag 13. mars 2025 08:58

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

**Emne:** Verdivurdering loft

Hei

Takk for praten i går. Legger ved tre bilder av arealet. Det er omtrent 2,5x2,5 meter i flate og 1,6 meter på det høyeste. Altså snitthøyde på 0,8 m. Isolasjon og likende vil gjøre det lavere.

Tusen takk for hjelpen!

Vennlig hilsen

Atle Øvrebotten Kolbeinstveit

Styreleder Fougstadgata Borettslag

Mobil: 90 19 77 56

•

Vedlegg 7

30 av 48

Verdsetting råloft over inngangsparti.pdf

<https://mail.styrommet.no/print/printmessage>

2/2



29.03.2025, 15:47

Gmail - Pris råloft med utsikt - ikke godkjent for varig opphold



Atle Kolbeinstveit <atlekolbeinstveit@gmail.com>

## Pris råloft med utsikt - ikke godkjent for varig opphold

5 e-poster

Atle Kolbeinstveit <atlekolbeinstveit@gmail.com>

20. mars 2025 kl. 06:45

Til: Tor Martin Tinderholt <tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no>

Hei Tor Martin

### Pris råloft med utsikt - ikke godkjent for varig opphold

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

På forhånd takk for hjelpen!

Vennlig hilsen  
Atle Øvrebotten Kolbeinstveit  
90 19 77 56

Tor Martin Tinderholt <tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no>

21. mars 2025 kl. 07:47

Til: Atle Kolbeinstveit <atlekolbeinstveit@gmail.com>

Hei Atle,

Hyggelig å høre fra deg 😊

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

Jeg tar en nærmere titt på det.

Ha en fin start på dagen!



PRIVATMEGLEREN  
AKSEPT

Med vennlig hilsen

Tor Martin Tinderholt

Partner / Eiendomsmegler MNEF

41 84 43 05

Vedlegg 8

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

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=a35c9f758f&view=pt&search=all&permthid=thread-a:r7325382659319059528&simpl=msg-a:r351109586213...> 1/2



29.03.2025, 15:47

Gmail - Pris råloft med utsikt - ikke godkjent for varig opphold

Ullevålsveien 14

<https://privatmegleren.no/aksept>

Last ned min megler CV

[Siter tekst skjult]

---

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

21. mars 2025 kl. 08:31

Hei igjen

takk for svar!

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

Hilsen  
Atle

[Siter tekst skjult]

---

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

25. mars 2025 kl. 08:22

Hei,

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

Mange har lavere, men da er det vedtektsfestet.

[Siter tekst skjult]

---

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

25. mars 2025 kl. 09:16

Takk!

[Siter tekst skjult]

---

## 2 vedlegg

 **PRIVATMEGLEREN** image001.png  
AKSEPT 6K

 **PRIVATMEGLEREN** image001.png  
AKSEPT 6K

Vedlegg 8

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

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=a35c9f758f&view=pt&search=all&permthid=thread-a:r7325382659319059528&simpl=msg-a:r351109586213...> 2/2



## Slik påvirker salg av areal borettslagets økonomi

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

## Økonomiske gevinster

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

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

Lavere renteutgifter	18640
Merinntekt felleskostnader 18 kvm	15120
Vedlikeholdsutgifter	-10000
<b>Gevinst for fellesskapet</b>	<b>23760</b>

## Eksempel 3 boder loft

Lavere renteutgifter	24800
Merinntekt felleskostnader 24 kvm	20160
Vedlikeholdsutgifter	-10000
<b>Gevinst for fellesskapet</b>	<b>34960</b>

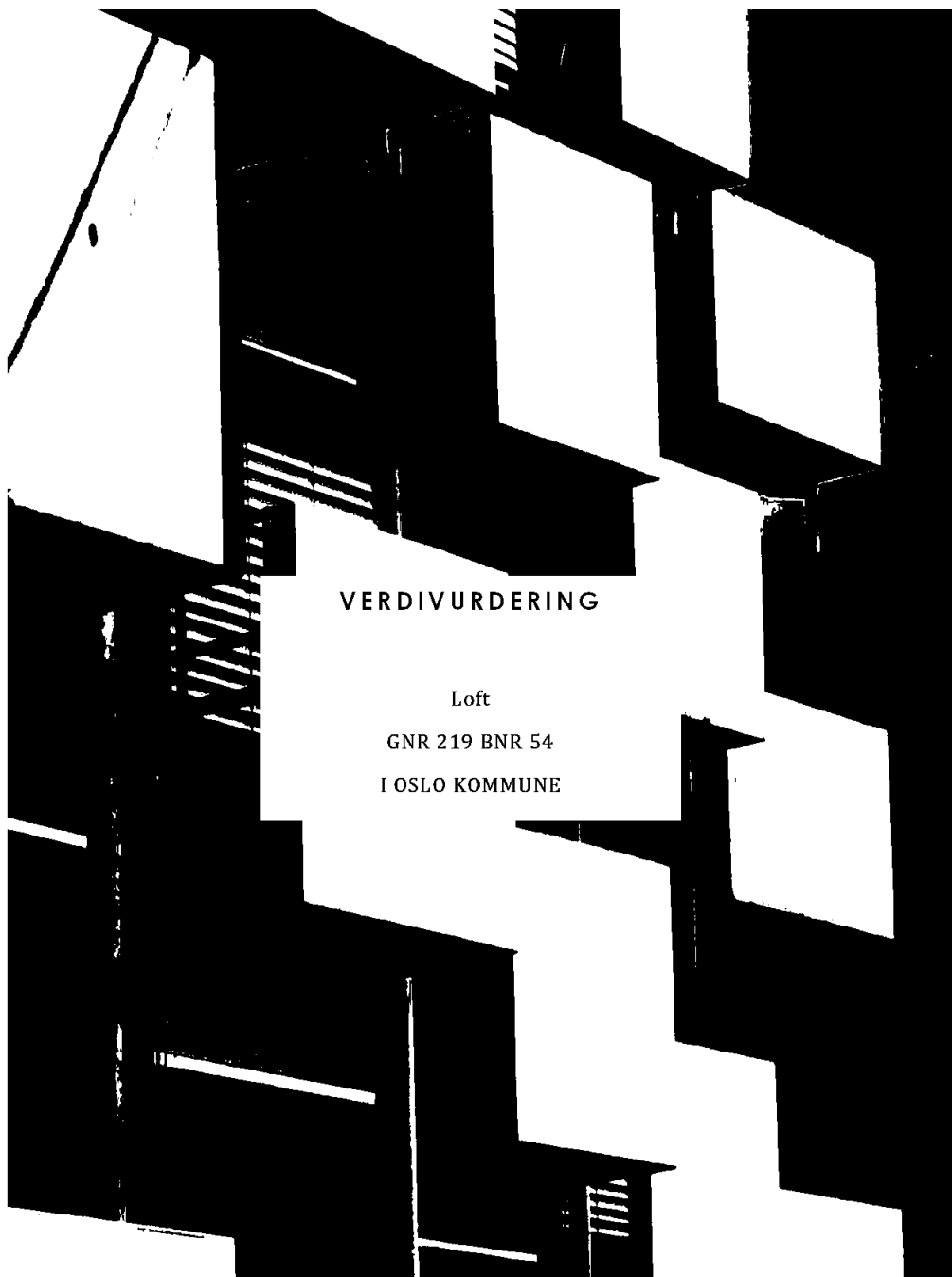
Vedlikeholdsutgiftene er estimater. Økningen i felleskostnader er omtrent 50 prosent høyere enn forventede økte vedlikeholdskostnader. Det gir en solid sikkerhetsmargin for borettslaget.

Lavere renteutgifter vil variere med rentenivået.

Endringer i gjeld og innskudd er ikke tatt med.



# BNA



## VERDIVURDERING

Loft

GNR 219 BNR 54

I OSLO KOMMUNE

Vedlegg 10

BNANALYSE AS  
PB 127, 1411 KOLBOTN  
+47 920 34 476  
[www.bnalyse.com](http://www.bnalyse.com)

Verdivurdeing Fougstad gata 15.pdf



# BNA

## INNHold

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

# BNA

## BNANALYSE AS

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



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

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

Vårt team består av 5 takstmenn og 1 kontormedarbeider.

## NORSK TAKST

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

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

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

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



# BNA

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

## RAPPORTANSVARLIGE

Takstingeniør Tom Gunnar Olsen [tom@bnanalyse.no](mailto:tom@bnanalyse.no) tlf +47 920 34 476

## KONKLUSJON

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

Kr 6 750

## KUNDE

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

## MANDAT/FORUTSETNINGER

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

## BEFARINGS- OG EIENDOMSOPPLYSNINGER BEFARING

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



## MATRIKELDATA

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

### Adresse

Fougstads gate 15, 0173 Oslo

### Hjemmelshaver

Sameiet Fougstads gate 15

## KILDER/VEDLEGG

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

## TOMTEN BELIGGENHET

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

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

## OPPARBEIDELSE

Tomten er opparbeidet med fast dekke.



# BNA

## VEI/VANN OG KLOAKK

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

## TOPOGRAFI

Eiendommen ligger i sørøstvendt skråning.

## GRUNNFORHOLD OG FUNDAMENTERING

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

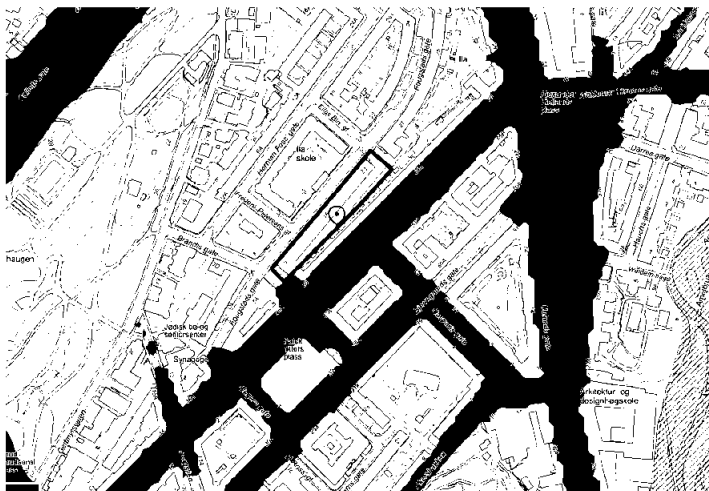
## MILJØ, FORURENSNING OG RADON

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

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

## STØY

Gul støysone vei





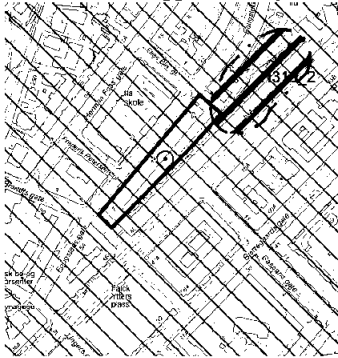
# BNA

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

## FLOM OG SKREDFARE

### ARKEOLOGISKE FOREKOMSTER

Vi har forutsatt at det ikke er nødvendig med arkeologiske undersøkelser i området. Deler av eiendommen ligger i hensynsone H310\_2 Ras og skredfare.



### KOMMUNEPLAN

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til

Bebyggelse og anlegg (nåværende)

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

uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

### REGULERING

Eiendommen er regulert til:

S-2255

#### Saken gjelder

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

#### Sakstype

Eldre reguleringsplan

#### Vedtaksdato

1977-07-28

#### Vedtatt/behandlet av

Miljøverndepartementet

#### Lovverk

BL 1965

#### Høydereferanse

-

#### Vertikalnivå

På bakkenivå



# BNA

**Merknader**

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

S-171G0

**Saken gjelder**

Reguleringsplan for Nordre bydel I .

**Sakstype**

Eldre reguleringsplan

**Vedtaksdato**

1942-06-04

**Vedtatt/behandlet av**

Innenriksdepartementet

**Lovverk**

BL 1924

---

## BEBYGGELSEN BYGNINGER





# BNA

## AREALER

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Kommentar
Loft		Arealet er ikke oppmålt

## KONSTRUKSJONER

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

## BYGNINGSSTRUKTUR

Bygningen er over 4 plan + loft.

## VERDIGRUNNLAG/METODEVALG FORUTSETNINGER

Verdivurderingen er gitt på følgende generelle grunnlag og forutsetninger:

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



## METODE FOR VERDIBEREGNING

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

## SAMMENLIGNBARE PRISER

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

## TEKNSIK VERDIVURDERING

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

## VERDIVURDERINGER SALGSPRISER

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

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



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

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

## BYGGEKOSTNADER

Sum byggekostnader består av postene:

- o - finanskostnader/prosjektledelse/gebyrer,

## BNA

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

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

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

Byggekostnadene er basert på Finans Norge sin Pristabell for skjemavurdering.

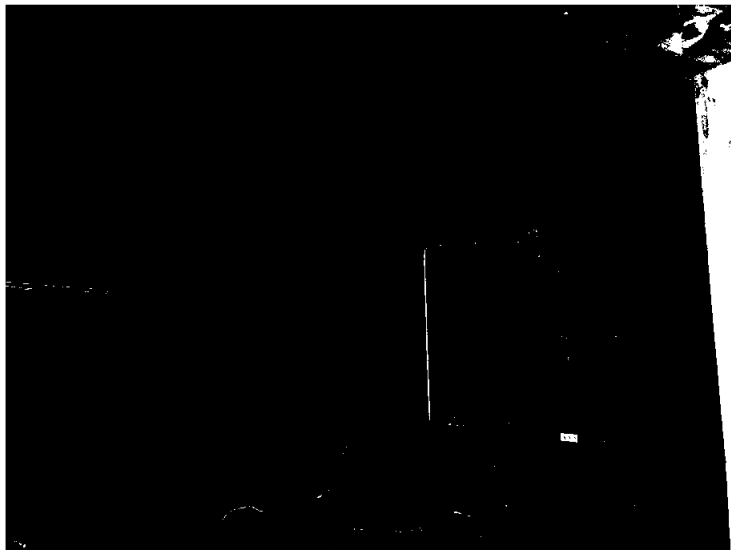
### RISIKO/GEVINSTFORDELING

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

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

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

### VERDIBEREGNING TOMTEPRISBELASTNINGSMETODEN



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



# BNA

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

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

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

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

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

---

X

Tom Gunnar Olsen  
Daglig leder/Partner/Takstingeniør



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 39 Selskapsnavn: FOUGSTADGATA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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