OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 39
FOUGSTADGATA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FOUGSTADGATA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 18:00, Ila Skole, Personalrom.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i FOUGSTADGATA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jardar Bruun-Teigen og Petter Mandt er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Forretningsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forretningsorden

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.

2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av møteleder valgt av generalforsamlingen

3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder fram en plan for gjennomføringen.

4. Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.

5. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer.

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

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

Forslag til vedtak

Forretningsorden vedtas

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

Vedlegg

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

Sak 7

Justering av felleskostnader

Forslag fremmet av:
Kristin Syvertsen og Bruno Ceccaroli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

6. Åpent brev om felleskostnader Des 2025.pdf

Sak 8

Borettslagets vedlikeholdsplikt

Forslag fremmet av:
Stein Flokkmann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Takvinduer skal dekkes av andel

Forslag fremmet av:
Kristin Syvertsen og Bruno Ceccaroli

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Oppgradering uteområder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Justering av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppsummering av foreslåtte endringer i husordensreglene for Fougstadgata borettslag

-

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar nye husordensregler vedlagt saken.

Vedlegg

7. Forslag til nye husordensregler FBL.pdf

Sak 12

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

Forslag fremmet av:
Stein Flokkmann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

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

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

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

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

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

Sak 13

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

Forslag fremmet av:
Cathrine Skui Berge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Hvordan er i disse midlene budsjettert og planlagt disponert?

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

, herunder TV boks, TV pakker og eventuelle tilleggstjenester.

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

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

Sak 14

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 225 000.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

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

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

Roller og kandidater

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

- Andrè Christiansen

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

- Adnan Harambasic
- Amund Berg
- Ingvild Vaale Arnesen

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

- Anna Birgitte Mørck
- Geir Engesland Alstad

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

- Kristine Eia Kirkholm
- Mona-Iren Hauge

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- André Christiansen

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

- Lars Eia Kirkholm

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 1. april 2025 – 1. april 2026

1. Kommunikasjon og administrative rutiner

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

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

2. Sosialt

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

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

3. Vedlikehold og utvikling

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

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

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

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

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

4. Økonomi

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

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

5. Justering av felleskostnader

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

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

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

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

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

6. Daglig oppfølging fra styret

Styret følger blant annet opp:
Brannvern
Vaskeri
Trimrom
Øvrige fellesarealer
Uteområder
Søppelhåndtering
Dugnader
Vinduer
Fasade
Felleskostnader og justering av disse
Luftekanaler
Tiltak mot innbrudd
Parkering
Sykkelparkering
Utleie av boder
Utbygging av loft
Forberedelse av årsmøte
Nye beboere
Andre henvendelser

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

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

Til generalforsamlingen i Fougstadgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fougstadgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 19. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

FOUGSTADGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950473479, KLIENTNR. 39

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

FOUGSTADGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950473479, KLIENTNR. 39

RESULTATREGNSKAP

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

FOUGSTADGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950473479, KLIENTNR. 39

BALANSE

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

Oslo, 17.02.2026
Styret i Fougstadgata Borettslag

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

Andrè Christiansen /s/ Lars Eia Kirkholm /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5

STYREHONORAR

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

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9

ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-8 984**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Styrets arbeid 1. april 2025 – 1. april 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Daglig oppfølging fra styret

Styret følger blant annet opp:
Brannvern
Vaskeri
Trimrom
Øvrige fellesarealer
Uteområder
Søppelhåndtering
Dugnader
Vinduer
Fasade
Felleskostnader og justering av disse
Luftekanaler
Tiltak mot innbrudd
Parkering
Sykkelparkering
Utleie av boder
Utbygging av loft
Forberedelse av årsmøte
Nye beboere
Andre henvendelser

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

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

Fougstadgata Borettslag

Sendt per e-post til adv. Håvard Bakken

Oslo, 10. mars 2026

Vår ref.: 2025A1013937 AAAM5

BREV TIL GENERALFORSAMLING I FOUGSTADGATA BORETTSLAG

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

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

Kort om sakens bakgrunn

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

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

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

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

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

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

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

Uenigheter om faktum

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

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

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

Han har videre skrevet at:

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

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

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

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

Oppfordring til generalforsamlingen

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

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

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

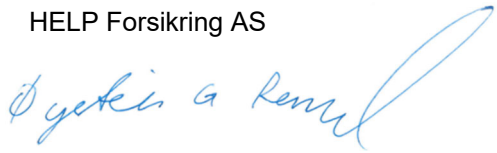
Såfremt heller ikke dette er aktuelt, så ønsker mine klienter at generalforsamlingen pålegger styret å innhente en såkalt «prosessrisikovurdering» til borettslaget fra sin advokat. Advokaten må da gi en klar og skriftlig beskjed til styret om hvilken risiko de har for å tape en sak for domstolene. Vurderingen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

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

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

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

Vennlig hilsen
HELP Forsikring AS



Øystein Gisvold Rennesund
advokat MNA

Fougstadgata borettslag v/styret

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

Oslo, 16. mars 2026

Oppdragsansvarlig advokat:
Tore Fjørtoft

Sak om justering av felleskostnader

1. Innledning

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

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

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

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

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

2. Vår vurdering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

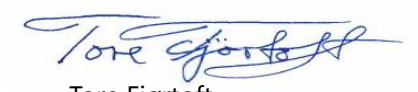
> «Bestemmelsen er ment å ramme større endringer, slik som påbygg, tilbygg eller andre endringer som endrer verdien til enkelte boliger betydelig. Det er ikke ment å ramme endringer som skyldes vanlig, innvendig oppussing eller fornying.»

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

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

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

Vennlig hilsen
Advokatfirmaet BAHR AS



Tore Fjørtoft
Advokat PhD

tfj@bahr.com

Åpent brev til styret om felleskostnader

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

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

Vi har følgende kommentarer og spørsmål som vi ønsker besvart:

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

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

Vi imøteser styrets skriftlige svar innen rimelig tid.

Med vennlig hilsen
Kristin Syvertsen – Bruno Ceccaroli.

HUSORDENSREGLER FOR FOUGSTADGATA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28.05.97
Vedtatt på ordinær generalforsamling 26.05.98
Vedtatt på ordinær generalforsamling 14.04.16
Endret på ekstraordinær generalforsamling 17.10.19.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 09.04.2026

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

1. SIKKERHET OG BEVARING AV VERDIER

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

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

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

Alle har ansvar for å hindre og forebygge branntilløp

Som beboer plikter du å sette deg inn i borettslagets felles brannvarslingssystem. Hver leilighet har branndetektor som varsler både i din leilighet og i de andre leilighetene i oppgangen din og oppgangen ved siden av dersom brann skulle bryte ut. I tillegg er du forpliktet til enhver tid å holde egne røykvarslere og branslokkeren du er pliktig til ha i boligen din, i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av at utstyret fungerer. Du må kjenne til alminnelige brannforebyggende tiltak, samt regler for bruk og lagring av ildsfarlige væsker i bolig, kjeller og garasjeanlegg. Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer til lagringsplass hvis det blokkerer eller redusere rømningsvei. Dette gjelder oppganger, trappedepot, kjellerganger og andre fellesrom.

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

Alle beboere har vedlikeholdsplikt for egen leilighet, som spesifisert i vedtektene. Du må bruke autorisert ingeniør, elektriker eller rørlegger ved arbeid som omfatter strøm og vann. Dersom du skal gjøre tiltak som er søknadspliktige, som endringer i konstruksjoner m.v., skal du varsle styret for godkjenning på forhånd. Du har plikt til å kjenne til hvordan boligens hovedkran stenges av for å begrense eventuelle vannskader ved lekkasjer, feil på røranlegget etc. Du må ikke tette eller bygge inn lufteventiler.

Alle plikter å sikre god fremkommelighet og gode rømningsveier

Det er satt av arealer i garasjen og egne sykkelboder til sykkelparkering. I tillegg finnes det en utendørs bod ved enden av oppgang nr. 23 til barnevogner.. Oppbevaring av andre gjenstander enn sykler, sykkelvogner og barnevogner tillates ikke i fellesareal. Andre gjenstander må settes i egne boder.

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

2. HYGIENE OG AVFALLSBEHANDLING

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

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

Alle har selv ansvar for at spesialavfall og større avfall blir forskriftsmessig behandlet
Avfall som ikke skal kastes i noen av brønnene eller er for stort, har du plikt til å ta med til nærmeste miljøstasjon. Det er ikke tillatt å sette avfall ved siden av brønnene, fordi dette ikke vil bli tatt med av de som tømmer.

3. ALMINNELIG RO OG TRIVSEL

For å sikre et best mulig bomiljø for alle beboere, er det viktig at beboere viser hensyn til hverandre og følger reglene i dette punktet om alminnelig ro og trivsel.

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

Alle har plikt til å bidra til ro og et godt bomiljø for naboene
Du skal ikke lage forstyrrende støy mellom kl. 19 og kl. 08 på hverdager og før kl. 10 og etter kl. 17 på lørdager. Generelt skal det være ro etter kl. 23 på hverdager. På søndager og helligdager skal det generelt være ro. Sosialt samvær og selskap er hyggelig. Forventer du at det kan bli en del støy, så sett opp nabovarsel. Demp musikken ved midnatt og lukk vinduer.

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

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

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

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

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

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

- Boring og annet støyende arbeid skal foregå på dagtid, ha kortest mulig varighet og skal alltid varsles før oppstart. Nedstøving av fellesarealer, balkonger og boder skal ikke forekomme. Se ellers vedtektene og resten av punktet Alminnelig ro og trivsel.

- Plen, inngangsparti, oppgang og fellesområder for øvrig skal ikke brukes som lagringsplass for avfall. Dette er både utrivelig og potensielt helsefarlig. Avfallet skal fjernes fortløpende. Containersekker skal fjernes fortløpende, og bør ikke bli stående over helgen.

- Du som eier leiligheten, er ansvarlig for sikkerhet i bygget, selv om du ikke er til stede under oppussing. Du må være spesielt oppmerksom på situasjoner som kan innebære brannfare. Du må også sørge for at oppgangen rengjøres og holdes ryddig både under og etter oppussingsarbeidet.

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

Nærmere om kortidsutleie

Skal du leie ut leiligheten din, må du sørge for å orientere naboer i oppgangen om leieforholdets varighet og leietakers navn. Du plikter å pålegge dem som leier å følge gårdens husordensregler og vedtekter.

4. ANSVAR FOR FELLESOMRÅDER

Beplantning

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

Snørydding og strøing

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

Dugnader

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

5. TILBUD TIL BEBOERNE

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

Parkering

Det finnes parkeringsplasser til utleie i bakgården. Plassene deles ut etter søknad som sendes styret. For tiden er det et køsystem organisert på Vibbo. De som har fått plass, må bruke denne slik at den ikke skaper ubehag, særlig for de som bor på bakkeplan. Ikke la bilen stå på tomgang, lage unødig støy etc. For alles trivsel skal dekk og andre gjenstander ikke oppbevares på plassene. Plassene kan ikke fremleies.

Vaskeri

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

Trimrom

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

Leie av boder

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale med firma som tilbyr vaktmestertjenester. Behov for vaktmestertjenester meldes til styreleder, som eventuelt bestiller tjenesten fra vaktmester.

Dersom ikke annet er avtalt med styreleder/styret på forhånd, må du som eier selv regne med å betale for tjenesten du ønsker utført.

vibbo

Nyheter fra styret: Telenor + hensatte gjenstander

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

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

Se vedlegg for mer info.

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

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

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

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

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

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

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

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

PDF Velkomstfolder Frihet S.pdf

PDF Velkomstbrev Frihet S.pdf

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

Kontakt

Styret

FOUGSTADGATA BORETTSLAG

Camilla Pilhjerta sitt innlegg

Fougstadgata borettslag
Camilla Pilhjerta · 7. november 2023 ·

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

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

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

Skriv en kommentar …

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
Selskapsnummer: 39 **Selskapsnavn:** FOUGSTADGATA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FOUGSTADGATA BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Carl Fredrik Arntzen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Forretningsorden

Forretningsorden

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.

2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av møteleder valgt av generalforsamlingen

3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder fram en plan for gjennomføringen.

4. Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.

5. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Forretningsorden vedtas
> ✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Justering av felleskostnader

Fremmet av: Kristin Syvertsen og Bruno Ceccaroli

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

- hva den eksakte teksten til vedtaket er
- på hvilken dato vedtaket ble fattet, hvem i styret var med til å behandle og vedta saken
- hva de nye eksakte beregningsformlene (hensyn til areal og hensyn til verdi) for avklaring av felleskostnadene blir

- takstmannens rapport brukt til å etablere de nye formlene skal være tilgjengelig for alle andelseiere • når de nye formlene effektivt blir gjeldende

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Borettslagets vedlikeholdsplikt

Fremmet av: Stein Flokkmann

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

Styrets innstilling

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

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. 5 stemmer for forslaget, overveldende flertall mot forslaget.**

9. Takvinduer skal dekkes av andel

Fremmet av: Kristin Syvertsen og Bruno Ceccaroli

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

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

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. 2 stemmer for forslaget, overveldende flertall mot forslaget.**

10. Oppgradering uteområder

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**

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

11. Justering av husordensregler

Oppsummering av foreslåtte endringer i husordensreglene for Fougstadgata borettslag

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar nye husordensregler vedlagt saken.
>
> ✓ **Vedtatt. Med fullt flertall.**

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

Fremmet av: Stein Flokkmann

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

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

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

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

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

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

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

Fremmet av: Cathrine Skui Berge

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

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

I den nye løsningen fra Telenor er internett inkludert i fellesutgiftene, med en hastighet på 1000 Mbps, men uten TV pakke. For beboere som ønsker TV pakke, må den enkelte beboer leie en TV boks for 129 kr i mnd. For å få TV pakken, kan man redusere hastighet på internett til 50 Mbph og få TV pakke uten ekstra kostnader. Denne hastigheten er av Telenor ikke anbefalt for husstander med mer en to brukere av internett, med andre ord lav hastighet. Hvis man ønsker å beholde hastighet, må den enkelte beboer kjøpe tilleggspakke for TV til 290 kr i mnd. Med leie av TV boks og tilleggspakke vil det tilsvare en kostnad på ca. 5000 kr i året.

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

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

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

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

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

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

- Hvordan er i disse midlene budsjettert og planlagt disponert?

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

, herunder TV boks, TV pakker og eventuelle tilleggstjenester.

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

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

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

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

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

14. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 225 000.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 225 000.
> ✓ **Vedtatt. Benkeforslag på møte: kr 195 000 fikk 1 stemme.**
> **Kr 225 000 vedtatt med overveldende flertall.**

15. Valg av tillitsvalgte

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

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

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Andrè Christiansen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Andrè Christiansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingvild Vaale Arnesen
Amund Berg
Adnan Harambasic

Valgt ved akklamasjon.

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Engesland Alstad
Anna Birgitte Mørck

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Geir Engesland Alstad
Anna Birgitte Mørck

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Eia Kirkholm
Mona-Iren Hauge

Valgt ved akklamasjon.

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

16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
André Christiansen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
André Christiansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Eia Kirkholm

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Lars Eia Kirkholm