PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

BORGER WITHS GATE 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

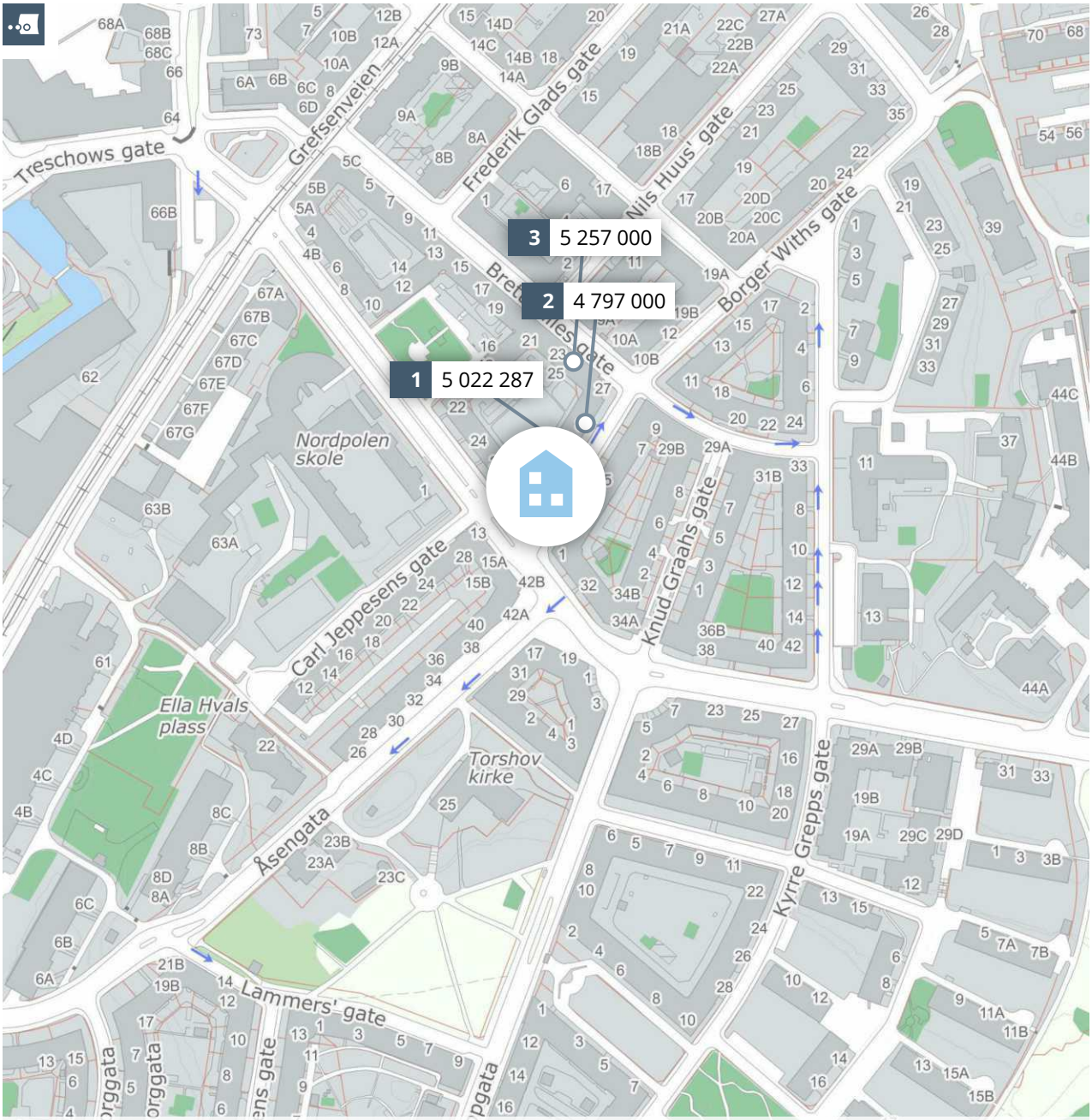
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BORGER WITHS GATE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 06.11.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Borger Withs gate 2, 0482 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt

GNR 224 BNR 68 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ÅSEN RODE 3

Verdivurdert til

4 700 000

141 501	4 841 501	91 340
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						-

Fellesutgifter	4 081
Formue	-
Soverom	-
Etasje	-

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Borger Withs gate 6	54 m²	1933	3. etg	1 sov	06.01.2026	4 650 000	**4 875 000**	147 287	5 022 287	**93 005**
2	Borger Withs gate 8	54 m²	1933	2. etg	1 sov	10.11.2025	4 800 000	**4 650 000**	147 000	4 797 000	**88 833**
3	Brettevilles gate 25	55 m²	1933	3. etg	1 sov	03.02.2026	5 100 000	**5 110 000**	147 000	5 257 000	**95 582**

Velholdt leilighet i byggets 2 etasje. Leiligheten har en gjennomgående planløsning og har store vindusflater. Leiligheten inneholder entré/gang med oppbevaringsmuligheter i kott. Videre har leiligheten separat kjøkken med fin kjøkkeninnredning fra 2016 med hvit benkeplate og innredning i naturtre. Plass til hyggelig spiseplass på kjøkken. Videre er det romslig stue med plass til sofaseksjon, mediemøblement og spisestue. Stort soverom mot gårdsrom med plass til bred dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger. Pent baderom av nyere dato. Tidløst design med hvitt og sort. Baderommet inneholder dusjhjørne, toalett, benkeskap med servant, speilskap og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten ligger i Folkvang boligselskap som har tre flotte, prisvinnende gårdsrom.

Pt. 20.01.2026
4081,- i fellesutgift
145 889,-. i fellesgjeld

Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument for våningshus for eiendommen, datert 28.8.1936.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger S-2255, datert 28.7.77. Endret reg.best. S-2937, datert 1.10.87.

Eiendommen er omfattet av følgende reguleringsplaner:

S-2255 datert 28. juli 1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).
Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som kommunalt listeført som bevaringsverdig.

Boligaksjeselskapet består av 285 aksjeleiligheter som har boligformål, 3 aksjeleiligheter der det drives næring og 1 aksjeleilighet som brukes til kontor for boligaksjeselskapets vaktmester.

Fellesvaskeri:
Her har du hele 9 fellesvaskeri utstyrt med både vaskemaskin og tørketrommel.

Barnevogn- og sykkelparkering:
Folkvang har to barnevognskur som kan lånes av beboere. Her er det også sykkelboder i hver av de ytre bakhagene.

Gjesteleilighet:
Boligaksjelaget har en gjesteleilighet som kan leies med soveplass til fire personer.

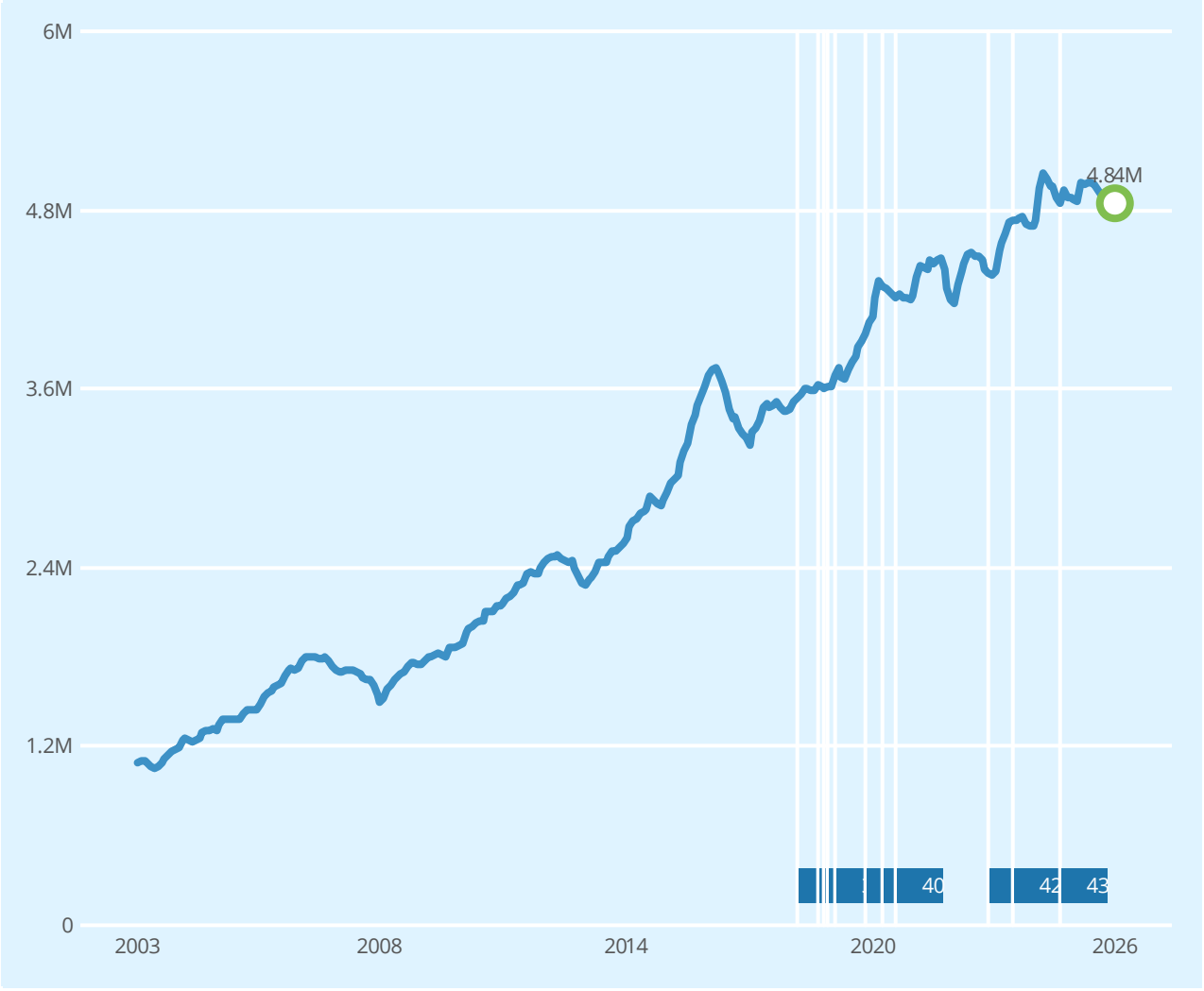
Vaktmester:
Folkvang har egen vaktmester. Noen av oppgavene innebærer: organisering av fyr, skiftning av sluk, kontakte håndverkere, vedlikehold, uteareal, renovasjon, bistå styret i sitt arbeide og mye mer.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+36 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 3 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

6.7M
6.5M
6.3M
6 154 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

6.0M
5 942 000 Salgspris i snitt
5 892 000 Prisantydning i snitt
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

111 605 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

97 486 ÅSEN RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

91 340 Borger Withs gate 2
Totalpris 4 841 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Borger Withs gate 2	0482	OSLO
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen	169260098	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Navn på fullmektig:

Gunhild Lindahl Schanche

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

Min mor kjøpte den i januar 2016, og har bodd der alene fram til nylig.

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har aldri bodd i boligen selv, den tilhører min mor.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [x] Nei
- [ ] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Skal gjøre det

Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Hele badet ble totalrenovert for noen år siden. Alt gammelt ble revet. Ny vask, dusj, toalett, veggfliser og gulvfliser. Mener noen rør også ble flytta på og bytta ut. Nye varmekabler.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Arbeidene ble utført av et innleid godkjent firma. Min mor var da oppdragsgiver, så jeg har ikke alle detaljene. Men jeg vet at hun var nøye på at alt skulle bli gjort grundig og ordentlig. Det jobbes med å finne papirene.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Viser til svar på nr. 2.

4. Ble sluk skiftet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk i dusjen. Jobber med å oppdrive dokumenter.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Nye varmekabler og uttak. Jobber med å oppdrive dokumenter.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jobber med å oppdrive dem.

Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

Alle vinduer ble byttet ut av borettslaget for noen år siden.

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Alt skjedde i regi av borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Elektrisk Anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Andre relevante forhold

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato

06.11.2026

Signert av

Gunhild Lindahl Schanche

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Soria Moria Eiendomsmegling AS
Torshovgata 6
0476 OSLO

Att: Guro Helle

Oslo, 15.10.2026

Deres ref: **Borger Withs gate 2**
Vår ref: **359-1-138**
Eiendommens navn: Folkvang Boligselskap AS, gnr 224 bnr 68 i OSLO kommune
Adresse: **Borger Withs gate 2, 0482 OSLO**
Org. nr.: **933773183**
Selger: **Schanche, Anne Lindahl**

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81666967

Restanser pr. d.d.	kr	4 081,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Felleskostnader	kr	3 892,00
Bredbånd	kr	189,00
Totalt	**kr**	**4 081,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.
Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:
Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 71 33816 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,130 % p.a.
Restsaldo pr. 15.10.26 er kr 1 112 404,-.
Lånet innfris i 2030.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398.72.16681 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 15.10.26 er kr 9 419 933,-.
Lånet innfris 2045.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 72 16673 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 15.10.26 er kr 19 644 491,-.
Lånet innfris i 2045.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 71 89528 med nominell rente 5,950 %,effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 15.10.26 er kr 11 188 414,-.
Lånet innfris i 2040.

I ordinær generalforsamling 2020 ble det vedtatt å gi styret tilslutning til oppgradering av bakgårdene og å gi styret fullmakt til om nødvendig å innhente og inngå låneavtale på inntil kr 5 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere oppgradering av bakgårdene. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom. Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet, se protokoll.

I ordinær generalforsamling 2021 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å inngå ny låneavtale på inntil kr 3 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere brannsikring av selskapet. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom. Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet, se protokoll.

Ligningstall pr 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 54 624,-
Andel gjeld:	kr 147 098,-

Selgers andel av langsiktig gjeld pr. d.d. er kr 141 501,-

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Aksjenr.: **757-772 (138)**
Antall aksjer: **16**
Pålydende: **100,00**
Samlet pålydende: **1 600,00**
Leilighetsnr.: **359-1-138 i Borger Withs gate 2, 0482 OSLO**
Aksjeboenhetsnr.: **00004**
Bolignr.: **H0202**

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	Folkvang Boligselskap AS
2	Sparebanken Øst

Det originale aksjebrevet befinner seg hos: Enqvist Boligforvaltning AS

Aksjebrevet er etter bestemmelsene i den nye aksjelovs kapittel 4 – (se spesielt § 4-10 og § 4-8.) gjort om til aksjebevis.

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.
Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring. Det påløper noteringsgebyr pr. noterte pant. Se under punktet om våre gebyr.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Nye eiere skal godkjennes av styret.
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Vennligst gjør også kjøper/selger oppmerksom på at kjøper ikke skal benytte selgers fakturaer, men avvente betaling til han/hun får fakturaer herfra.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

For at vi skal kunne foreta eierskiftet/transporten av aksjene må vi få tilsendt en signert transporterklæring, eventuelt kopi av kontrakten dersom det er tatt inn i den.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr	kr 6 725- inkl. mva.
Transportgebyr (fra 01.01.25)	kr 2 496,- inkl. mva.
Noteringsgebyr	kr 3 986,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

Dersom leiligheten ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om leiligheten og våre gebyr.

Styrets leder:
Torstein Steen Søvik Husø
Mobil: 40010760
E-post: styret@folkvangboligselskap.no

Hjemmeside: www.folkvangboligselskap.no her finnes linker til:

- **Navn på callingen**
- **Navn på postkasse**
- **Nøkler**
- **Vaskekort**

Her finner man også kontaktinformasjon til styret og vaktmester.

Diverse informasjon:
Selskapet har ingen garasje- eller parkeringsanlegg på eiendommen.

Se for øvrig vedlagte dokumenter.

Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.

Vi gjør oppmerksom på at det KUN er følgende juridiske personer som kan eie aksjer som har formål bolig i boligselskapet:

- Stat
- Fylkeskommune
- Kommune
- Selskap som har til føremål å skaffe bustader og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
- Stiftingar som har til føremål å skaffe bustader og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller kommune
- Selskap, stifting eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte

Det henvises til borettslagsloven §1-4, § 4-2 og kapittel 5.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med

forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Kopi styrets leder

Tilstandsrapport

Borger Withs gate 2, 0482 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 68

Aksjenummer 757-772 (138)

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26226 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BO1172

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i bygningens 2.etasje, beliggende sentralt til i veldrevet gård i etablert boligstrøk på Torshov/Sandaker, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er ikke observert avtrekksventil på kjøkken, kun bad.

Oppvarming med radiatorer.

Takhøy kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med ned nedfelt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg over benk.
Ledlys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom med ukjent alder.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

Eventuelle medfølgende boder er ikke inspisert eller målt, da lokasjon ikke var kjent ved befaring.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

2-roms leilighet i 2.etasje

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

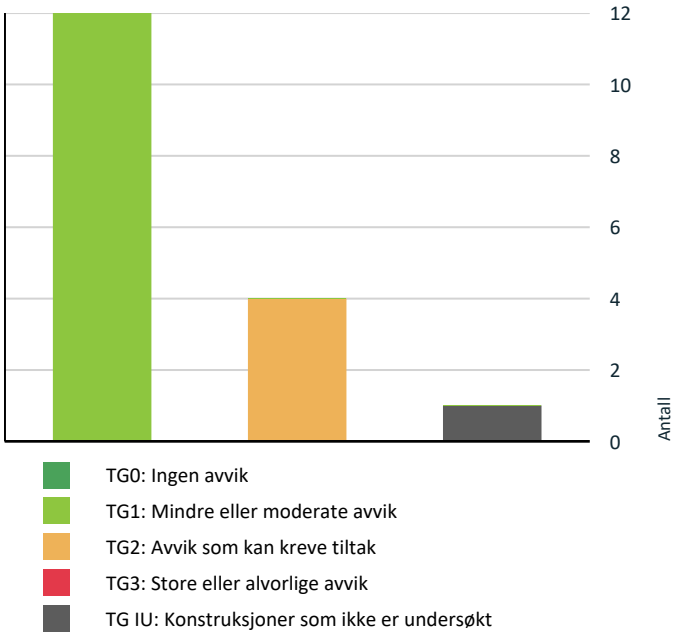
I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

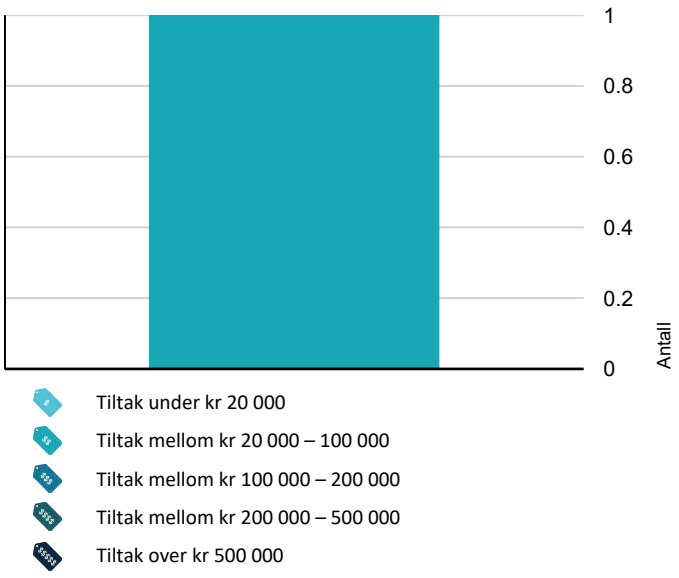
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 2.etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE



Byggeår
1933

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer og kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2017.
Et par av vinduene har rømningspost (midtstolpe som kan tas av ved evt. brann).

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).
Eksakt alder er ikke kjent.
Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong med pussede og malte fasader. Nedre del av fasaden har rød, spekkmurt teglstein.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Tilstandsrapport

Grunnforhold:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i malt betong.
Fliser på inngangsplan.
Ellers malte flater.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv på bad.
Belegg i kott.
Ellers laminatgulv.
Malt laminat på kjøkken.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte og malte flater på bad.
Ellers malte flater.

Opprinnelig dør mellom soverom og stue er tettet/blendet.

Himlinger:
Malte flater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,67 m.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, profilerte tredører.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med speil og glatte fronter på soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med ukjent alder.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

———

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Delvis flissatte vegger. Eller malte flater.

Synlig slukkopp i himling, i forbindelse med overliggende baderom.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er registrert at dør er plassert i definert våtsone.
Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Det er viktig å begrense direkte vannpåkjenning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og overkant sluk ble målt til ca. 43 mm. Dette vurderes som tilfredsstillende.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med hvite glatte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin (smal modell).

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Dusjhjørne med foldedører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Utenpåliggende rørføringer i krommet kobber.

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Badet har naturlig avtrekksventilasjon uten mekanisk forsert avtrekk.

Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Leiligheten har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Naturlig ventilasjon gir en mer variabel luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Dette kan redusere bortledningen av fukt og vanndamp under enkelte vær- og driftsforhold.

*Tiltak:
Det anbefales å holde avtrekksventil og tilluftsspalte åpne og rene. Dersom ventilasjonen oppleves utilstrekkelig, bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk eller annen løsning som forbedrer luftutskiftingen, dersom dette er mulig.
Dersom ventilasjonsløsningen inngår i bygningens felles ventilasjonssystem, må eventuelle endringer avklares med boligselskapet før tiltak gjennomføres.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot murkonstruksjon, yttervegg og fellesareal.

Det ble i stedet utført overflatesøk etter fukt på tilgjengelige veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).

Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og kan ikke benyttes til å bekrefte eller avkrefte tilstanden i skjulte konstruksjoner.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater.

Gulvet er ikke målt, og skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.

Skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med ned nedfelt kum i rustfritt stål.
Flislignende plater på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over stekesonen.

Tilstandsrapport

Avtrekk er ført opp over overskap.
Ventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal som fører avtrekksluften ut av boligen.

Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Ventilasjonsløsningen gir dermed ikke tilfredsstillende forsert avtrekk ved stekesonen som fører matos, fukt og lukt ut av boligen.

Forholdet er vurdert i henhold til NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.2.4 «Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt», hvor ikke tilfredsstillende forsert avtrekk er angitt som kriterium for TG2.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Ventilatoren over stekesonen er ikke tilkoblet ventilasjonskanal og gir ikke forsert avtrekk som fører luft ut av boligen.

Ventilasjonsløsningen vurderes derfor å ikke ha tilfredsstillende forsert avtrekk ved matlaging, og forholdet er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Matos, fukt og lukt resirkuleres i rommet i stedet for å føres ut av boligen.
Dette kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning ved matlaging.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en avtrekksløsning tilpasset bygningens ventilasjonssystem.
Løsningen bør prosjekteres og utføres av kvalifisert fagperson, og eventuelt avklares med boligselskapet dersom ventilasjonen inngår i fellesanlegget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Bad:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i innkassing over klosett.
Adkomst via luke.
fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).
Rørkursene er ikke merket.

Kjøkken:
Vannførende rør i kobber.

Det ble observert stoppekraner i fordelerskap.
I tillegg ble det observert stoppekraner i innkassing. Adkomst via luke.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.
Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller

Tilstandsrapport

mot at lekkasje kan oppstå.
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Øvrige vannførende rør er skjulte i vegger og himling og har ikke kunnet inspiseres.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelig installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduene.

Avtrekk skjer via ventiler på bad.

Det ble ikke registrert eget avtrekkspunkt for naturlig ventilasjon på kjøkkenet.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert eget avtrekkspunkt for naturlig ventilasjon på kjøkkenet.

Boligens naturlige ventilasjonsløsning har dermed begrenset avtrekk fra kjøkkensonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende naturlig avtrekkspunkt på kjøkkenet kan gi redusert bortledning av fukt, lukt og andre forurensninger og påvirke boligens samlede luftutskifting.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkensonen, tilpasset boligens eksisterende ventilasjonssystem.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Leiligheten har radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.

Radiatorene er opplyst skiftet ut på et senere tidspunkt. Eksakt årstall for utskiftingen er ikke kjent.

Tilhørende rørføringer er i hovedsak utført i kobber og vurderes å være originale.

Synlige og tilgjengelige deler av radiatorer og rørføringer er undersøkt visuelt.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige installasjoner på befaringstidspunktet.

De originale kobberrørene har passert relevant alderskriterium i NS 3600 tillegg C.5 og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon.

Bygningens felles varmeanlegg, herunder varmesentral, fordelingssystem og øvrige felles installasjoner, er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, materialbruk og synlige forhold, herunder aldersvurdering etter NS 3600 tillegg C.5.

Vurdering av avvik:
• Originale rørføringer i kobber har passert relevant alderskriterium i NS 3600 tillegg C.5 og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved tilgjengelige radiatorer og rørføringer på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Rørføringenes alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Lekkasjer eller annen funksjonssvikt kan oppstå over tid selv om det ikke ble registrert tegn til dette ved befaringen.

*Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av tilgjengelige radiatorer og rørføringer med tanke på lekkasje, korrosjon og andre tegn til svekkelse.

Utskifting eller oppgradering av eldre rørføringer må påregnes når tilstand og funksjon tilsier det.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse
Sikringsskap er lokalisert i entré/gang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Tilstandsrapport

7 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmålere i felles tavle.

Anlegget består av komponenter med forskjellig alder.

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:
• Ved befaring ble det observert løs antennekabel samt koblingsboks, i stue.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

En slik kontroll vil gi en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand enn det som inngår i en tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å foreta en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget.

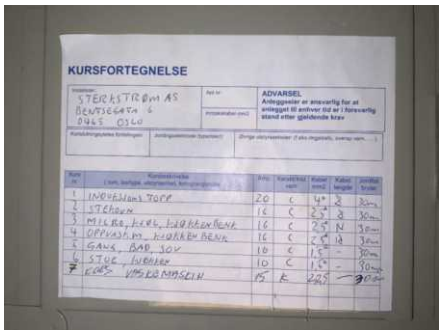
_____

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele eller deler av de elektriske arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Utførelsen kan ikke verifiseres ved en visuell kontroll.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en nærmere vurdering av anlegget, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Ved befaring var det montert brannvarsler

_____

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk

Tilstandsrapport

dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

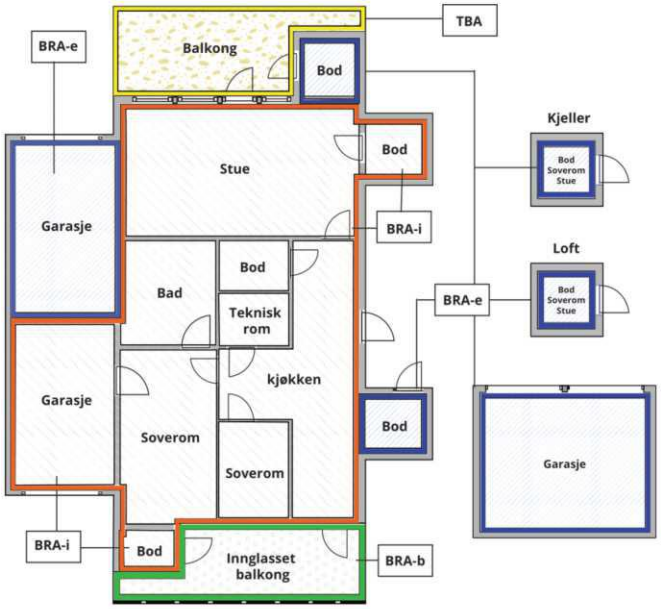
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 2.etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	53			53	
SUM	**53**				
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, kott, bad, soverom, kjøkken, stue		

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, kott, bad, soverom, kjøkken og stue.

———

Eventuelle medfølgende boder er ikke inspisert eller målt, da lokasjon ikke var kjent ved befaring.

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Thomas Tandberg - Nøkkeltakst - Takstmann var alene ved befaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	68		0	6583.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Borger Withs gate 2

Hjemmelshaver
Folkvang Boligselskap AS

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Tomten er festet, med Oslo Kommune som hjemmelshaver.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
138/Folkvang Boligselskap AS	933773183	138	Enqvist Boligforvaltning AS	Gunhild Lindahl Schanche

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesgjeld	
757-772 (138)	100	147 098	*31.12.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i bygningens 2.etasje, beliggende sentralt til i veldrevet gård i etablert boligstrøk på Torshov/Sandaker, bydel Sagene i Oslo.
Restauranter, kaféer, butikker, frisør og nærbutikk med dagligvarer innen kort avstand.
Alle servicefunksjoner i umiddelbar nærhet.
Gangavstand til Storo Storsenter med et rikt utvalg av butikker samt Sandaker senter.
Fine tur- og grøntområder langs Akerselva og i lokale parker.
10 minutters gange til BI i Nydalen. Treningssenter i Nydalen og på Storo.
Kort vei til offentlig kommunikasjon som buss, trikk og T-bane.
Trikk og bussholdeplass i Grefsenveien/Hans Nielsen Hauges gate og T-bane ringen med stopp på Storo og Sinsen ligger i nærheten.

Om tomten

Felles tomt på 6 583,20 m². Tomten er festet, med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Boligselskapet har 3 prisbelønnede hageanlegg som er pent opparbeidet med plen, prydbusker, sittegrupper, paviljonger, sykkelboder og lekestativ.
Aksjelaget har en vaktmester som tar seg av vedlikeholdet.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se:
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 4 081,- per måned (kr. 48 972,- per år).
Felleskostnadene inkluderer felleskostnader, bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Boligselskapets hjemmesider: www.folkvangboligselskap.no

Bebyggelsen

Klassisk Torshov-bebyggelse oppført i 1933 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Bygården står på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.
Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.
For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.
Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Aksjelaget består av 286 leiligheter.
Folkvang disponerer én gjesteleilighet som beboere kan leie for seg selv eller gjester/familie.

Selskapet har fått utarbeidet en 10 års vedlikeholdsplan som pr. idag strekker seg frem til 2031.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og selskapets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81666967	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt fra eier eller megler.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

———

Selgers egenerklæringsskjema er etterspurt som en del av oppdragsgrunnlaget, men var ikke mottatt på tidspunktet rapporten ble utarbeidet. Rapporten bygger derfor ikke på opplysninger om eiendommen som eventuelt måtte fremkommet i egenerklæringen.
Kun det som eventuelt er fremkommet muntlig under befaringen eller gjennom annen fremlagt dokumentasjon/kommunikasjon. Vurderingene i rapporten er følgelig basert på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet.

Konsekvens:
Manglende egenerklæringsskjema innebærer at opplysninger om blant annet eventuelle tidligere skader, utførte arbeider, reparasjoner, reklamasjoner, årstall, forsikringssaker eller andre forhold som kun selger kjenner til, ikke har kunnet inngå i rapportens vurderingsgrunnlag. Dersom slike opplysninger foreligger, kan de ha betydning for den samlede vurderingen av eiendommen og bør innhentes og gjennomgås før en bindende avtale om kjøp inngås. Eventuelle interessenter oppfordres også til å ta kontakt med undertegnende dersom det oppdages at det ikke er samsvar mellom egenerklæringen og tilstandsrapporten (i de tilfeller den ikke er fremvist for undertegnede) i forkant av kontraktinngåelse. Kjøper plikter å sette seg inn i alle salgsdokumenter på lik linje med tilstandsrapporten.



ORDINÆR GENERALFORSAMLING

FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

Frist
Frist for å avgi stemme
27.05.2026
Klokken 24:00

Møtested
Digitalt på Microsoft Forms
Scan QR-kode, eller bruk linken for å komme inn på skjemaet:

ENQVIST

Innkalling til ordinær generalforsamling

i Folkvang Boligselskap AS

Tid: Avstemmingsskjema er åpent fra nå og frem til **27.05.2026 – KL 24:00**

Sted: Elektronisk via Microsoft Forms – se link og mer informasjon i informasjonsarket, som følger med innkallingen. Generalforsamlingen gjennomføres som elektronisk avstemming uten fysisk møte.

Merk at dersom vi ikke har deres mail vil stemmeskjema følge med i innkallingen, som kan leveres i styrets postkasse. Alternativt kan man scanne QR-koden på informasjonsarket og stemme digitalt

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 2 aksjonærer til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Sak fra Anna Polec: Forslag om utredning om salg av råloft og råkjeller til tilgrensede leiligheter for mulig arealutvidelse
Sak 5 Sak fra Maria I Bipop Jensen: Utrede mulighet for opprettelse av brannbalkonger
Sak 6 Sak fra Anna Helena Nordby: Tilpasse husordensregler mht. varslingstid før omfattende støyende arbeider
Sak 7 Opparbeidelse av nye lekeapparater i midtre bakgård
Sak 8 Budsjett 2026
Sak 9 Valg

Oslo, 18.05.2026

Styret i Folkvang Boligselskap AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025 Side 2 - 4
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025 Side 5 - 17
- Saksvedlegg sak 4, 5, 6 og 7 Side 18 -24
- Budsjett 2026 Side 25
- Valgkomiteens innstilling Side 26 - 28

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Torstein Steen Søvik Husø
Styremedlem	Kristina Kvalvik
Styremedlem	Veronica Miljeteig
Styremedlem	Anna Polec
Styremedlem	Ola Haram
Varamedlem	Even Beylegaard
Varamedlem	Alexander Lauritzen

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Boligaksjeselskapets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM BOLIGAKSJESELSKAPET

Boligaksjeselskapet består av 3 aksjeleiligheter der det drives næring og 285 aksjeleiligheter som har boligformål og 1 aksjeleilighet som brukes til kontor for boligaksjeselskapets vaktmester.

Folkvang Boligselskap AS er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933773183 og ligger i Oslo kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Forsikring

Selskapet er forsikret hos Gjensidige. Forsikringen er en fullverdidekning inkludert styreansvarsforsikring, forsikring mot husleietap, ansvar som huseier og rettshjelp. Polisenummeret er 81666967. Egenandelen er kr 12.000, -. Ved naturskade er egenandelen kr. 8 000,-.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige endringer som den enkelte aksjeeier gjør inne i boligen, men ved betydelig standardheving som vil påvirke fullverdigrunnlaget, må selskapet varsles.

Den enkelte aksjeeier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre, idet dette ikke er omfattet av boligselskapets forsikring.
Alle skader skal meldes til vaktmester for vurdering. Vaktmester melder deretter skader videre til forsikringsselskapet.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollforskriftens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
Aksjer tilhørende 40 boliger har skiftet eier i 2025.

Ved årsskiftet var det 15 eiere som hadde annen adresse enn Folkvang, der det ikke var registret utleie. Det tyder på at disse er utleid, men at leietaker ikke er meldt inn til styret.

5. STYRETS ARBEID I 2025

Styret har i 2025 ivaretatt den løpende ledelsen av boligaksjeselskapet i tett samarbeid med forretningsfører. Dette innebærer ansvar for økonomistyring og budsjettoppfølging, behandling av eierskifter samt håndtering av henvendelser fra beboere. Gjennom regelmessige styremøter med driftsleder sikres god koordinering av både planlagt og løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Det er avholdt 8 styremøter i løpet av året. Møtene har dekket et bredt spekter av oppgaver knyttet til drift, økonomi og beboertrivsel. Fast på agendaen har vært behandling av beboerhenvendelser, oppfølging av den løpende økonomien og vedlikeholdsplanen.

Styret har også i 2025 hatt et bevisst fokus på å forvalte borettslagets avtaler på en kostnadseffektiv måte. Eksisterende avtaler er gjennomgått og vurdert. I tillegg er det inngått ny avtale med Pelias Skadedyr for forebyggende skadedyrkontroll og håndtering av eventuelle skadedyrproblemer i borettslaget.

For å styrke borettslagets økonomi har styret i 2025 plassert deler av kapitalen på høyrentekonto. Dette gir bedre avkastning på tilgjengelige midler og bidrar til en mer aktiv og ansvarlig forvaltning av fellesskapets verdier.

Det løpende og nødvendige vedlikeholdet av eiendommen er gjennomført under ledelse av borettslagets driftsleder Michal. Styret er godt fornøyd med den innsatsen som er lagt ned for å holde bygningsmassen i god stand.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2026

Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2026. Felleskostnader er ikke justert i 2026, og budsjettet forutsetter heller ingen økninger i 2026.

Oslo, den 15.05.2026
Styret i Folkvang Boligselskap AS

Resultatregnskap

Folkvang Boligselskap AS

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		13 540 205	13 536 534	12 825 541
Andre inntekter	2	888 069	904 580	938 007
Sum driftsinntekter		**14 428 274**	**14 441 114**	**13 763 548**
Styrehonorar		250 000	250 000	250 000
Andre personalkostnader	3	941 005	976 651	1 415 152
Avskrivninger		3 556 607	2 149 000	2 857 252
Kommunale avgifter		2 622 385	2 730 194	2 398 701
Vedlikehold	4	874 130	1 200 000	1 383 086
Kollektiv avtale TV/bredbånd		648 648	681 080	697 581
Driftskostnader	5	1 702 140	1 630 698	1 537 469
Honorarer	6	412 700	414 700	394 426
Forsikring		939 316	895 720	838 467
Andre kostnader	7	43 935	62 000	57 088
Sum driftskostnader		**11 990 867**	**10 990 043**	**11 829 223**
Driftsresultat		**2 437 407**	**3 451 071**	**1 934 326**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	262 395	50 000	100 101
Finanskostnader	9	2 530 455	2 607 825	2 680 122
Netto finansresultat		**-2 268 061**	**-2 557 825**	**-2 580 021**
Årets resultat		**169 347**	**893 246**	**-645 696**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		169 347	0	-645 696
Sum overføringer		**169 347**	**0**	**-645 696**

Balanse

Folkvang Boligselskap AS

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler		160 693 511	164 156 369
Sum anleggsmidler	**10**	**160 693 511**	**164 156 369**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		26 351	28 880
Forskuddsbet. kostnader		441 412	362 640
Andre fordringer		0	802
Bankinnskudd mv.	11	9 598 409	7 630 728
Sum omløpsmidler		**10 066 172**	**8 023 050**
Sum eiendeler		**170 759 683**	**172 179 419**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		453 200	453 200
Overkursfond		126 564 668	126 395 322
Sum egenkapital	**12**	**127 017 868**	**126 848 522**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		42 851 133	44 405 222
Sum langsiktig gjeld	**13**	**42 851 133**	**44 405 222**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		240 070	186 530
Leverandørgjeld		170 986	226 994
Påløpte kostnader		330 046	358 143
Annen kortsiktig gjeld	14	149 579	154 008
Sum kortsiktig gjeld		**890 682**	**925 675**
Sum gjeld		**43 741 815**	**45 330 897**
Sum egenkapital og gjeld		**170 759 683**	**172 179 419**
Pantstillelser	**13**	**42 851 133**	**44 405 222**

OSLO, 31.12.2025 / 22.04.2026
Styret for Folkvang Boligselskap AS

Torstein Vik Husø Styrets leder	Ola Haram Styremedlem	Anna Polec Styremedlem
Kristina Kvalvik Styremedlem	Veronica Aamodt Miljeteig Styremedlem	

Note 0 Virksomhetens art og hvor den drives
Boligaksjeselskapet er organisert i henhold til aksjeloven og borettslagsloven. Virksomheten består i å eie og forvalte boligeiendommen, samt å sørge for drift og vedlikehold av bygninger, fellesarealer og øvrig infrastruktur. Boligaksjeselskapet har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig. Det drives ikke næringsvirksomhet utover dette formålet.

Virksomheten drives i Oslo kommune, og eiendommen er beliggende på følgende adresser:

Borger Withs gate 4, 6, og 8
Brettevilles gate 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27
Grefsenveien 5A, 5B og 5C
Hans Nielsen Hauges gate 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 og 30

Note 1 Regnskapsprinsipper
Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Leieinntekter ikke oppgavepliktig	19 600	28 000	28 800
Utleie vaktmesterleilighet-Vipps 558187 og 95	97 058	75 000	82 985
Vaskeri	117 959	100 000	92 646
Ved til bålpanna #662865 vipps	265	500	246
Nøkkelbrikke- salg #662863 vipps	8 860	20 000	19 570
Bredbånd	644 327	681 080	713 761
Sum	**888 069**	**904 580**	**938 007**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Fastlønn	646 619	627 300	989 230
Overtid 50%	0	40 902	13 079
Etterbetaling timer	0	19 227	2 167
Feriepenger	92 686	90 206	133 845
Feriepenger avtalefestede	-184	0	0
Feriepenger over 60 år	-35	0	0
Forsikringer	756	40 000	44 247
Ikke I Brukannen Fordel I Arbeidsforhold	0	0	142
Motpost ulykkesforsikring	0	0	-142
Arbeidsgiveravgift	132 172	132 178	180 746
Arb.giv.avg.Avsatt lønn/honorar	0	26 838	2 036
Arb.giv.avg av pål. feriepenger	13 038	0	16 836
Pensjon	5 430	0	27 224
Ikke I Brukannen Kostnadsgodtgjørelse	0	0	41
Innberetning OTP/AFP	7 584	0	0
Motkonto Innberetning OTP/AFP	27 671	0	0
Andre sosiale kostnader*	15 269	0	5 700
Sum	**941 006**	**976 651**	**1 415 151**

Selskapet har 1 fulltidsansatt vaktmester. Det er etablert OTP-og AFP-ordning for den ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer eller ansatte. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

*Andre sosiale kostnader gjelder mobilforsikring på telefonen til vaktmester, samt styremiddag med vaktmester.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	179 498	0	20 767
Vedlikehold utearealer	130 803	0	263 952
Vedlikehold bygning innv.	360	0	5 334
Vedlikehold vaskeri	156 687	0	16 400
Utleieleiligheten/vaktmesterleiligheten	0	0	2 676
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	34 364	0	105 334
Vedlikehold porter	0	0	449 311
Vedlikehold VVS	171 477	0	152 970
Egenandel forsikring	59 291	0	12 000
Vedlikehold elektro	68 744	0	58 583
Vedl.hold ventilasjon	23 058	0	22 230
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	31 838	0	162 136
Vedl./drift fyringsanlegg	10 019	0	109 253
Diverse vedlikehold	7 994	1 200 000	2 141
Sum	**874 133**	**1 200 000**	**1 383 087**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	307 501	300 000	313 754
Fyring strøm - anl 439358 991845F01	871 768	900 000	914 491
Renhold	154 639	155 925	47 237
Matter	73 122	69 381	65 212
Containere- annen renovasjon	97 364	105 592	105 260
Skadedyrkontroll	18 848	10 000	7 589
Snebrøyting, strøing, m.m.	3 040	3 000	2 952
Motordrevet Verktøy - Bensin	4 605	8 500	7 494
NORIK - årslisenser	13 475	14 000	13 125
Arbeidsklær/verneutstyr	2 538	5 000	8 855
Maskiner og utstyr (uaktivert)	77 946	20 000	16 108
Vaktmestertjenester	26 031	0	7 969
Variable vaktmestertjenester	24 438	0	0
Dugnad	4 667	5 000	3 642
Data- Og Kontorutstyr	657	10 000	449
Telefon	9 381	8 000	8 739
Hjemmeside/internett	12 121	5 000	4 048
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	11 000	10 275
Km.godtgjørelse	0	300	270
Sum	**1 702 141**	**1 630 698**	**1 537 469**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	52 000	54 000	31 500
Forretningsførsel	347 300	347 300	335 550
Andel systemkostnader	13 400	13 400	3 350
Beboerportal	0	0	18 935
Honorar juridisk bistand	0	0	5 091
Sum	**412 700**	**414 700**	**394 426**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	5 000	5 000	4 800
Bankomkostninger	28 989	32 000	34 494
EHF-fakturagebyr	0	0	16
Purre-/inkasso-Omkostninger	0	0	272
Diverse kostnader	9 946	25 000	17 505
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**43 935**	**62 000**	**57 087**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	3 882	0	2 886
Bankrenter	168 781	0	15 770
Andre finansinntekter*	89 731	50 000	81 444
Sum	**262 395**	**50 000**	**100 100**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	263	0	0
Renter Lån 8398.72.16673	1 183 401	1 214 711	1 240 932
Renter Lån 8398 71 33816	86 836	92 793	104 173
Renter Lån 8398.72.16681	567 480	582 493	595 812
Renter lån 8398.71.89528	692 476	717 828	739 205
Sum	**2 530 456**	**2 607 825**	**2 680 122**

Note 10 Anleggsmidler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bygninger og tomter	150 000 000	150 000 000
Prosjekter	10 598 753	14 131 671
Anleggsmaskiner	94 758	24 698
Sum	**160 693 511**	**164 156 369**

Styret anser årets vedlikehold som tilstrekkelig for å opprettholde bygningens verdi.
Bygninger og tomter avskrives ikke. Se egen og mer detaljert note bakerst i notene.

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.44495	3 050 244	3 541 031
DNB 5076.09.00521	15 362	15 354
1506 01 19586 vaktmester konto dnb	20 319	19 805
BB 96660173703 Sparekonto	6 466 907	4 008 962
9666 01 48059 skatt	45 576	45 576
Sum	**9 598 408**	**7 630 728**

Note 12 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Sum Egenkapital
Saldo 01.01.	453 200	126 395 322	126 848 522
Årets resultat	-	169 347	169 347
Egenkapital pr 31.12	**453 200**	**126 564 668**	**127 017 868**

Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er på kr 454 800, fordelt på 4 548 aksjer hver pålydende 100,-. I regnskapet er aksjekapitalen for vaktmesterleiligheten trukket ut. Ingen aksjonær eier mer enn 5% av aksjene.

Årets resultat for 2025 er ført mot overkursfond.

	Antall aksjonærer	Antall aksjer	Sum aksjer	Aksjekapital
Næringslokale	1	90	90	9 000
Næringslokaler	2	40	80	8 000
To-roms leiligheter	258	16	4 128	412 800
Ett-roms leiligheter	25	10	250	25 000
Samlet antall aksjer/aksjekapital			**4 548**	**454 800**
Vaktmesterleilighet nr 11	**1**	**16**	**-16**	**-1 600**
Bokført aksjekapital			**4 532**	**453 200**
Kostpris for egen leilighet utgjør				6 250
Pålydende aksjeverdi for disse				-1 600
Netto differanse				**4 650**

Note 13 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Lån. Nr 8398.72.16673 Handelsbanken Rentesats 31.12.25: 5,95%, tatt opp i 2022 - innfris 2045 ca kr 16 811 490,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	20 081 304	20 608 143
Lån. Nr 8398.71.33816 Handelsbanken Rentesats 31.12.25: 5,95%, tatt opp i 2009 - innfris 2030 Kr 0,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	1 392 997	1 655 733
Lån. Nr 8398.72.16681 Handelsbanken Rentesats 31.12.25: 5,95%, tatt opp i 2022 - innfris 2045 ca kr 8 063 937 - forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	9 628 415	9 881 021
Lån. Nr 8398.71.89528 Handelsbanken Nom. rentesats 31.12.25: 5,95%, tatt opp i 2020 - innfris 2041 ca Kr 8 605 448,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	11 748 417	12 260 325
Sum	**42 851 133**	**44 405 222**
Sum tinglyste pantedokumenter fra Handelsbanken	60 000 000	60 000 000
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	42 851 133	44 405 222
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	150 000 000	150 000 000

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Trukket fagforeningskontingent	774	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	18 377	19 109
Skyldig feriepenger	130 428	134 899
Sum	**149 579**	**154 008**

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**7 097 375**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	169 347
Tilbakeføring av avskrivninger	3 556 607
Kjøp/salg av anleggmidler	-93 750
Avdrag langsiktig gjeld	-1 554 089
C. Disponible midler 31.12	**9 175 490**
Årets endring i disponible midler	2 078 115
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	10 066 172
- Kortsiktig gjeld	890 682
= Disponible midler 31.12	**9 175 490**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Note 10 Anleggsmidler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bygninger og tomter	150 000 000	150 000 000
Prosjekter	10 598 753	14 131 671
Anleggsmaskiner	94 758	24 698
Sum	**160 693 511**	**164 156 369**

Styret anser årets vedlikehold som tilstrekkelig for å opprettholde bygningens verdi.
Bygninger og tomter avskrives ikke.

	Traktor	Gress-klipper	Feie-kost	Kontor maskiner	Strøkasse til traktor	Andre anleggs-maskiner	Sum Maskiner og utstyr	Prosjekter	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	964 095	20 000	33 609	55 590	-	37 549	1 110 843	94 223 738	150 000 000	245 334 581
Årets tilgang	-	-	-	-	93 750	-	93 750	-	-	93 750
Årets avgang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	**964 095**	**20 000**	**33 609**	**55 590**	**93 750**	**37 549**	**1 204 593**	**94 223 738**	**150 000 000**	**245 428 331**
Akkum avskrivn. 01.01	939 397	20 000	33 609	55 590	-	37 549	1 086 145	80 092 067	-	81 178 212
Årets avskrivninger	4 940	-	-	-	18 750	-	23 690	3 532 918	-	3 556 608
Akkum. avskrivn. 31.12	944 337	20 000	33 609	55 590	18 750	37 549	1 109 835	83 624 985	-	84 734 820
Bokført verdi 31.12	***19 758***	***-***	***-***	***-***	***75 000***	***-***	***94 758***	***10 598 753***	***150 000 000***	***160 693 511***
Avskrivningsplan (saldometoden)	*20 %*	*20 %*	*20 %*	*20 %*	*20 %*	*20 %*		25 %	0 %	

Bygninger og tomter avskrives ikke
Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av boligaksjeselskapets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Oppgradering av bakhagen har vært aktivert (kr 5 578 437), men ikke avskrevet tidligere år. I 2025 har man begynt å avskrive dette.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Folkvang Boligselskap AS

Oslo,29. april 2026

15158 12136

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Folkvang Boligselskap AS som viser et overskudd på NOK 169.347.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligselskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligselskapets 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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligselskapets interne kontroll.

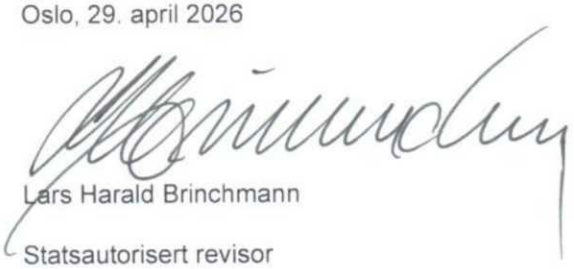
• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligselskapets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligselskapet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 29. april 2026



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

ENQVIST

Sak 4 Utredning om salg av råloft og råkjeller til tilgrensende leiligheter for mulig arealutvidelse

Forslagsstiller: Anna Polec, Hans Nielsen Hauges gate 10
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstillers bakgrunn for sak, samt argumentasjon:
Folkvang Boligselskap AS er et stort boligselskap med 283 leiligheter. I mange sammenlignbare bygårder i Oslo er råloft og deler av råkjeller over tid blitt utviklet som tilleggsareal til leiligheter som ligger direkte under loft eller direkte over kjeller. Dette har gitt flere familier mulighet til å utvide egen bolig, samtidig som boligselskapet har fått inntekter fra salg av fellesareal og et oppgradert bygningsmessig uttrykk.

Det foreslås derfor at Folkvang vurderer å etablere en generell, lik og profesjonell ordning der råloft og råkjeller kan selges til aktuelle tilgrensende leiligheter, forutsatt at alle juridiske, tekniske, økonomiske og bygningsmessige krav er oppfylt.

Dette er ikke en sak om å gi særfordel til én leilighet, men om å vurdere en fremtidig ordning som kan komme flere andelseiere til gode og samtidig skape verdi for hele boligselskapet.

Formål
Formålet med saken er å få vedtatt at styret arbeider videre med en modell for:

- Salg av råloft til leiligheter i øverste etasje der loftet ligger direkte over leiligheten
- Salg av råkjeller til leiligheter i 1. etasje der kjelleren ligger direkte under leiligheten
- Felles og like regler for pris, søknadsprosess, bodløsning, tekniske krav og kostnadsansvar
- En ordning som sikrer at verdiskapningen tilfaller både kjøper og fellesskapet

Hvor mange leiligheter kan være aktuelle
Basert på intern gjennomgang av bygningsstrukturen ser det ut til at:

- Loftsutbygging i praksis kan være aktuelt i 4 oppganger
- Kjellerutbygging kan være aktuelt for omtrent 30–35 leiligheter i 1. etasje
- I de fleste oppganger er det 8 leiligheter totalt, normalt 2 leiligheter per etasje

Det nøyaktige antallet må kartlegges nærmere gjennom teknisk gjennomgang av loft, kjeller, bodstruktur, rømningsforhold og bærende konstruksjoner.

Hvorfor dette bør vurderes:

1. Økt verdi for hele boligselskapet
Ved salg av råloft og råkjeller får Folkvang betalt for areal som i dag i liten grad skaper verdi. Inntektene kan brukes til vedlikehold, oppgraderinger eller styrking av boligselskapets økonomi.
2. Høyere verdi på berørte leiligheter
Leiligheter som kan utvides til to plan vil normalt få en betydelig verdiøkning. Dette vil også kunne påvirke prisnivå og attraktivitet positivt i hele gården.
3. Bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse
I stedet for å la råarealer stå ubrukte, kan de utvikles på en kontrollert måte innenfor eksisterende bygningsstruktur.
4. Lik mulighet for flere
Dersom ordningen gjøres generell og regelstyrt, gis flere beboere samme mulighet over tid. Det skaper en mer rettferdig prosess enn enkeltvise og tilfeldige vurderinger.
5. Løft for nabolaget og eiendommen
Profesjonelt gjennomførte utbygginger kan bidra til modernisering, bedre standard og økt attraktivitet både for Folkvang og nærområdet.

Viktige premisser
For å ivareta fellesskapet må en eventuell ordning bygge på følgende premisser:

- Råloft og råkjeller anses som fellesareal inntil annet er vedtatt
- Ingen får kjøpe eller bygge ut areal uten vedtak fra generalforsamlingen
- Alle kostnader til søknader, arkitekt, prosjektering, byggesak, entreprenør, brannsikring, alternative boder, dokumentasjon og eventuell tilbakeføring bæres fullt ut av den enkelte kjøper
- Folkvang skal ikke påføres økonomisk risiko
- Prisfastsettelsen må være lik, transparent og basert på ekstern vurdering eller takst
- Felleskostnader må justeres når en leilighet får vesentlig større areal
- Bodkapasitet, rømningsveier, ventilasjon, lyd, brann, radon og tekniske føringer må være dokumentert løst før endelig godkjenning
- Tiltaket må godkjennes av offentlige myndigheter før gjennomføring

Foreslått modell

A. Prinsippvedtak
Folkvang åpner i prinsippet for at leiligheter i øverste etasje kan søke om kjøp av råloft direkte over egen leilighet, og at leiligheter i 1. etasje kan søke om kjøp av råkjeller direkte under egen leilighet.

B. Like vilkår for alle
Det skal utarbeides standardvilkår som gjelder likt for alle søkere, herunder:

- Hvilke leiligheter som kan søke
- Hvordan areal måles
- Hvordan pris per m^2 fastsettes
- Hvordan alternative boder skal løses

- Hvilke tekniske dokumenter som må legges frem
- Hvem som bærer kostnader og risiko
- Hvordan kø eller prioritet håndteres hvis flere søker samtidig

C. Ekstern vurdering
Innhenting av ekstern juridisk og teknisk vurdering:

- Selskapsrettslig fremgangsmåte
- Vedtektsmessige krav
- Bygningsmessig gjennomførbarhet
- Antikvariske og kommunale rammer
- Markedsmessig prisnivå på råareal

D. Endelig behandling
Når grunnlaget er ferdig, legges saken fram for generalforsamlingen med konkret forslag til ordning.

Foreløpig markedsvurdering
Prisen på råloft og råkjeller kan ikke settes lik vanlig markedspris for ferdig boareal, fordi kjøper selv må bære stor risiko, byggesaksarbeid og betydelige utbyggingskostnader. Samtidig må prisen være høy nok til at fellesskapet får rimelig betalt for fellesareal.

Jeg anbefaler derfor at styret bestiller en ekstern vurdering av markedspris per m^2 for råloft og råkjeller i Folkvang, med utgangspunkt i:

- Nærliggende transaksjoner i Torshov/Sagene
- Sammenlignbare boligselskaper
- Hvilken verdi arealet får for den aktuelle leiligheten
- Kostnadene kjøper påtar seg ved utvikling av arealet

Hva forslaget til vedtak innbærer:
Folkvang Boligselskap AS vedtar å igangsette en utredning av om råloft og råkjeller i boligselskapet kan selges til tilgrensende leiligheter for arealutvidelse.

Utredningen skal omfatte:

1. Kartlegging av hvilke leiligheter som i prinsippet kan være aktuelle
2. Juridisk vurdering av nødvendig vedtaksform og vedtektsmessige forhold
3. Teknisk vurdering av gjennomførbarhet, inkludert bodløsninger, rømningsforhold og brannkrav
4. Vurdering av markedspris for råloft og råkjeller per m^2
5. Forslag til like regler og standardvilkår for alle søkere

Når utredningen foreligger, legges saken fram for generalforsamlingen til endelig behandling.

Viktig habilitetsmerknad
Dersom et styremedlem selv ønsker å søke om kjøp av loft eller kjeller, skal vedkommende ikke delta i behandling av egen enkeltsak. Dette hindrer likevel ikke at styret kan behandle en generell

prinsippsak for hele boligselskapet, så lenge habilitet håndteres korrekt når konkrete søknader kommer.

Skriftlig begrunnelse for saken:
Jeg ønsker ikke at dette skal behandles som en særinteresse for én leilighet, men som en prinsippsak for hele Folkvang. Vi er et stort boligselskap med 283 leiligheter, og vi har arealer i loft og kjeller som potensielt kan utvikles på en måte som gir verdi både til fellesskapet og til flere beboere. Dersom dette gjøres riktig, med like regler for alle, ekstern prisvurdering og full kostnadsdekning fra den som bygger ut, kan dette bli en ordning som både styrker økonomien i boligselskapet og øker attraktiviteten til hele eiendommen. Derfor mener jeg at styret i det minste bør si ja til en seriøs utredning.

Kort argumentliste

- Dette handler om å skape verdi av arealer som i dag ikke utnyttes fullt ut
- Fellesskapet får betalt for fellesareal
- Flere leiligheter kan få samme mulighet, ikke bare én
- Alle kostnader bæres av kjøper, ikke av boligselskapet
- Verdien av berørte leiligheter og attraktiviteten i gården kan øke
- Styret binder seg ikke til å godkjenne noe i dag – bare til å utrede handlingsrommet
- En profesjonell modell er bedre enn tilfeldige enkeltsøknader
- Dersom andre bygårder rundt oss har gjort dette, bør Folkvang i det minste undersøke om det også er mulig hos oss

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen anmoder styret om å utrede om råloft og råkjeller i boligselskapet kan selges til tilgrensende leiligheter for mulig arealutvidelse. Utredningen skal omfatte juridiske, tekniske og økonomiske forhold, herunder avklaring mot offentlige myndigheter, vurdering av prisnivå og kartlegging av interesse blant aktuelle aksjeeiere. Saken legges frem for generalforsamlingen til endelig behandling dersom utredningen viser at tiltaket er hensiktsmessig og gjennomførbart.

ENQVIST

Sak 5 Utrede mulighet for opprettelse av brannbalkonger

Forslagsstiller: Maria I Bipop Bang Jensen, Brettevilles Gate 25
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Kan styret utrede muligheten for opprettelse av brannbalkong i leiligheter som har markert rømningsvei ut vindu fra og med andre etasje og oppover?

Forslag til vedtak:
Styret igangsetter en utredning av muligheten for montering av brannbalkonger/balkonger ved rømningsvinduer i leiligheter fra og med 2. etasje og oppover, på bakgrunn av henvendelse fra beboer.

ENQVIST

Sak 6 Endring av husordensregler - ved omfattende renoveringarbeider

Forslagsstiller: Anna Helena Nordby
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Gjeldende husordensregler krever at beboere varsler naboer minst tre dager i forveien ved arbeider som medfører støy. For mindre arbeider er dette en praktisk og rimelig frist. For større og mer omfattende renoveringsprosjekter – som rehabilitering av bad, kjøkken eller full leilighetsrenovering – er tre dager imidlertid for kort tid til at naboer kan planlegge og tilpasse sin hverdag.

Forslag til vedtak:
Husordensreglene punkt 1.3 endres slik at varslingsfrist ved større støyende renoveringsarbeider økes fra tre dager til minst én uke.

Nytt tillegg i punkt 1.3 kan lyder som følger:

"Ved omfattende renoveringsprosjekter, rehabilitering av bad, kjøkken o.l. skal det varsles minst én uke uke i forkant."

ENQVIST

Sak 7 Opparbeidelse av nye lekeapparater i midtre bakgård

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Det har de siste årene blitt stadig flere barnefamilier i Folkvang, og styret ser derfor et økende behov for å oppgradere uteområdene i midtre bakgård. Målet er å skape trygge, attraktive og inkluderende fellesområder for barn og beboere i borettslaget.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen godkjenne opparbeidelse og etablering av nye lekeapparater i midtre bakgård.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner opparbeidelse av nye lekeapparater i midtre bakgård.

Budsjett Folkvang Boligselskap AS for 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	13 600 836	13 540 205
Andre inntekter	909 294	888 069
Sum driftsinntekter	**14 510 130**	**14 428 274**
Styrehonorar	250 000	250 000
Andre personalkostnader	1 021 101	941 005
Avskrivninger	2 669 000	3 556 607
Kommunale avgifter	2 670 121	2 622 385
Vedlikehold	1 250 000	874 130
Kollektiv avtale TV/bredbånd	674 594	648 648
Driftskostnader	1 735 343	1 702 140
Honorarer	425 521	412 700
Forsikring	1 011 651	939 316
Andre kostnader	65 000	43 935
Sum driftskostnader	**11 772 331**	**11 990 867**
Driftsresultat	**2 737 799**	**2 437 407**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	210 000	262 395
Finanskostnader	2 243 561	2 530 455
Netto finansresultat	**-2 033 561**	**-2 268 061**
Årets resultat	**704 238**	**169 347**

Disponible midler 31.12.26	9 175 490
Budsjettert resultat 2026	704 238
Avskrivninger 2026	2 669 000
Avdrag 2026	-1 707 443
Stipulerte disponible midler 31.12.2026	**10 841 285**

Valgkomiteen 2026 for Folkvang boligselskap AS

v/ Karoline Fjellstad og Ida Christensen

Valgkomiteen er fornøyd med at Folkvang har et velfungerende styre. Komiteen ønsker å fremheve at styret sørger for god drift og oppfølging av sameiets fellesområder og oppgaver, også i en tid preget av høye renteutgifter og økte kommunale avgifter.
Samtlige styremedlemmer og vararepresentanter som er på valg i år har stilt seg positive til gjenvalg, og valgkomiteen mener at en videreføring av disse vil bidra til god kontinuitet og stabilitet i styrets arbeid også det kommende året.
Ett medlem av valgkomiteen går videre til verv som varamedlem, og valgkomiteen innstiller derfor samtidig et nytt og engasjert medlem til valgkomiteen.

Innstilling:

Styreleder: Torstein Husø	Innstilt for 2 år i 2026
Styremedlem: Anna Polec	Innstilt for 2 år i 2026
Styremedlem: Veronica Miljeteig	Innstilt for 2 år i 2026
Styremedlem: Kristina Kvalvik	Innstilt for 2 år i 2025
Styremedlem: Ola Haram	Innstilt for 2 år i 2025
Varamedlem: Alexander Lauritzen	Innstilles for 1 år i 2026
Varamedlem: Ida Christensen	Innstilles for 1 år i 2026
Valgkomite: Karoline Fjellstad	Innstilt for 2 år i 2025
Valgkomite: Torhild Guttorm	Innstilles for 2 år i 2026

Torstein Husø

Jeg er 30 år, konsulent i Multiconsult og jobber som prosjektleder med fokus på eiendomsstrategi, levedyktighetsanalyser samt livssyklus- og tilstandsvurderinger som grunnlag for langsiktig forvaltning og vedlikehold av eiendom. Jeg har vært styreleder i borettslaget de siste fire årene, og har som mål å bidra med struktur og fokus på bærekraftige og kostnadseffektive beslutninger i styrets arbeid.

Anna Polec

Jeg er 44 år, kreftforsker og alenemor til en 7 år gammel gutt. Jeg har bodd i Folkvang siden 2017. Som beboer er jeg opptatt av at Folkvang skal være et trygt, inkluderende og hyggelig sted å bo for alle – både barn, voksne og eldre. Jeg liker å slå av en prat med naboer og synes det er viktig å bli kjent med menneskene som bor her. På fritiden er jeg interessert i kunst, klær, upcycling og interiørdesign. Jeg liker også godt å pusse opp gamle møbler og gi dem nytt liv. Jeg ønsker å bidra til et ryddig, åpent og løsningsorientert styrearbeid, med fokus på gode løsninger for fellesskapet og et best mulig bomiljø for oss alle.

Veronica Aamodt Miljeteig

Jeg er 36 år, utdannet siviløkonom og jobber som seniorrådgiver i Oslobygg KF. Her jobber jeg med ulike analyser av Oslo kommunes formålsbygg og strategier for vedlikehold og utvikling. Jeg har tidligere jobbet som controller og som rådgiver i bank, og har erfaring fra tidligere styreverv. Jeg trives veldig godt her i Folkvang og ser frem til å fortsette å bidra i rollen som styremedlem.

Even Beylegaard

Jeg er 30 år, og har bodd i dette flotte fellesskapet i snart to år - sammen med min samboer Andrea. Vi trives godt, og jeg vil gjerne engasjere meg i å bidra til at Folkvang også i det videre er et stadig finere og mer trivelig sted å leve og bo. De nydelige uteområdene våre setter jeg særlig høyt. Til daglig jobber jeg med offentlige anskaffelser i Oslo kommune, og er utdannet jurist. Jeg er samfunnsengasjert, og bryr meg om fellesskapet og naboers trivsel.

Alexander Lauritzen

Jeg er 36 år, og har bodd i Folkvang i litt over tre år med min samboer. Jeg er siviløkonom, og jobber som seniorkonsulent innen økonomi. Jeg tenker at det hadde vært meget spennende og lærerikt å ha et styreverv, og vil veldig gjerne bidra litt ekstra til vårt fantastiske Boligselskap.

Ida Christensen

Jeg er 42 år og har bodd i Folkvang siden 2015. Jeg er utdannet hjelpepleier, og har i tillegg utdanning innen bærekraftig interiørdesign. Jeg er opptatt av bomiljø, trivsel og hvordan gode fellesområder kan bidra til et hyggelig og inkluderende sameie. Jeg har stor interesse for arkitektur, interiør, bærekraft og praktiske løsninger. Gjennom arbeidet i valgkomiteen har jeg fått større innsikt i hvordan sameiet og styrearbeidet fungerer i praksis, og ønsker gjerne å bidra videre til et godt bomiljø i Folkvang.

Karoline Fjellstad

Jeg er 37 år og bor med min samboer Magnus i Brettevilles gate 19. Jobber i Sunkost, som salgs- og butikkutvikler. Ved siden av jobben tar jeg en master i strategi ledelse og styring! Jeg er glad i å lage mat, reise og være sosial, og stortrives i Folkvang både med naboer, nabolag og bylivet rundt! Jeg har erfaring med å være i valgkomite fra mitt tidligere borettslag i Bodø.

Torhild Guttorm

Jeg er 61 år og flyttet inn i Folkvang i januar 2026. Jeg jobber som administrasjonssjef ved Ullern helsehus, hvor jeg blant annet har ansvar for bygningsmassen. Tidligere har jeg jobbet som eiendomsforvalter i et eiendomsfirma. Jeg har tid og lyst til å bidra, og ønsker å engasjere meg i sameiet og det videre arbeidet i Folkvang.

ENQVIST

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

Folkvang Boligselskap AS

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

Ordinær generalforsamling 2026 ble avholdt uten fysisk møte.
Alle aksjonærer fikk mulighet til å avgi sine stemmer på internett eller på papirskjema.
Avstemmingen ble avsluttet 27.05.2026 kl 24:00.

Konstituering

Registrering og godkjenning av møtedeltagere og fullmakter
Det var 48 aksjonærer som hadde sendt inn skjemaer digitalt, som representerte totalt 756 aksjer. To aksjonærer la stemmeskjema i styrets postkasse med 16 aksjer hver. Totalt var 788 av 4 548 aksjer representert på generalforsamlingen.

Valg av møteleder og møtereferent
Rune Dybvik ble valgt til møteleder og referent.

Godkjenning av innkalling og saksliste
Innkalling og saksliste ble godkjent.

Valg av 2 aksjonærer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Torstein Husø Søvik og Kai Rune Mathisen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet:

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskap og revisjonsberetning var sendt ut sammen med innkallingen til generalforsamlingen. Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025. Regnskapet viser et overskudd på kr. 169 347 og en egenkapital på kr 127 017 868.

   Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som selskapets regnskap for 2025.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Generalforsamlingen fastsatte styrets honorar til kr. 250 000,- til intern fordeling slik styret selv beslutter.

4. **Utredning om salg av råloft og råkjeller til tilgrensede leiligheter for mulig arealutvidelse**

   Generalforsamlingen stemte over følgende forslag til vedtak:
   Generalforsamlingen anmoder styret om å utrede om råloft og råkjeller i boligselskapet kan selges til tilgrensende leiligheter for mulig arealutvidelse. Utredningen skal omfatte juridiske, tekniske og økonomiske forhold, herunder avklaring mot offentlige myndigheter, vurdering av prisnivå og kartlegging av interesse blant aktuelle aksjeeiere. Saken legges frem for generalforsamlingen til endelig behandling dersom utredningen viser at tiltaket er hensiktsmessig og gjennomførbart.

   Forslaget falt:

   - 356 aksjer stemte for forslagsstiller sitt forslag om utredning.
   - 416 aksjer stemte mot forslagsstiller sitt forslag om utredning.
   - 16 aksjer stemte blankt.

5. Utrede mulighet for opprettelse av brannbalkonger

Generalforsamlingen stemte over følgende forslag til vedtak:
Styret igangsetter en utredning av muligheten for montering av brannbalkonger/balkonger ved rømningsvinduer i leiligheter fra og med 2. etasje og oppover, på bakgrunn av henvendelse fra beboer.

Forslaget falt:

- 282 aksjer stemte for forslagsstiller sitt forslag om utredning.
- 506 aksjer stemte mot forslagsstiller sitt forslag om utredning.
- 0 aksjer stemte blankt.

6. Endring av husordensregler – ved omfattende renoveringsarbeider

Generalforsamlingen stemte over følgende forslag til vedtak:
Husordensreglene punkt 1.3 endres slik at varslingsfrist ved større støyende renoveringsarbeider økes fra tre dager til minst én uke.

Nytt tillegg i punkt 1.3 lyder som følger:

"Ved omfattende renoveringsprosjekter, rehabilitering av bad, kjøkken o.l. skal det varsles minst én uke i forkant."

Forslaget ble vedtatt:

- 596 aksjer stemte for forslagsstiller sitt forslag om endring av husordensregler.
- 192 aksjer stemte mot forslagsstiller sitt forslag om endring av husordensregler
- 0 aksjer stemte blankt.

7. Opparbeidelse av nye lekeapparater i midtre bakgård

Generalforsamlingen stemte over følgende forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner opparbeidelse av nye lekeapparater i midtre bakgård.

Forslaget ble vedtatt:

- 554 aksjer stemte for forslagsstiller sitt forslag om endring av husordensregler.
- 234 aksjer stemte mot forslagsstiller sitt forslag om endring av husordensregler
- 0 aksjer stemte blankt.

8. Budsjett 2026
Budsjettet ble vedtatt som fremlagt. Budsjettet forutsetter ingen økninger felleskostnader i 2026.

9. Valg

Etter saken om valg er styret og valgkomité som følger:

Styret:

Styreleder:	Torstein Husø	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Anna Polec	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Veronica Miljeteig	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Kristina Kvalvik	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Ola Haram	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Alexander Lauritzen	Valgt for 1 år i 2026
Varamedlem:	Ida Christensen	Valgt for 1 år i 2026

Folkvang Boligselskap AS

Valgkomité:

Valgkomitémedlem:	Thorild Guttorm	Valgt for 2 år i 2026
Valgkomitémedlem:	Karoline Fjellstad	Valgt for 2 år i 2025

.....

Stemmeskjemaer ble gjennomgått av møteleder og protokollvitner. Protokollen er satt opp basert på de innsendte stemmeskjemaer og deretter signert elektronisk via Bank.ID. Fristen for å sende inn stemmeskjemaer utløp 27.05.26 kl 24:00.

Kai Rune Mathisen /S/ Protokollvitne	Rune Dybvik /S/ Møteleder	Torstein Husø Søvik /S/ Protokollvitne

ENQVIST
EIENDOMSDRIFT AS

FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS



Ordinær generalforsamling 2021

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, har styret besluttet at årets generalforsamling skal avholdes uten fysisk møte

Se vedlagte informasjon om hvordan avstemming skal foregå.

Alle stemmer må være avgitt innen 28. april 2021 kl 20:00.

Konstituering:

- Registrering og godkjenning av møtedeltakere og fullmakter
- Valg av møtedirigent og referent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av to aksjonærer til å underskrive protokollen
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles:

1. Styrets beretning for virksomheten i 2020
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2020
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2020
4. Budsjett 2021
5. Brannteknisk gjennomgang av Folkvang Boligselskap AS
6. Innsendt forslag – Husdyrhold i Folkvang boligselskap
7. Innsendt forslag - Utredning for mulighet for bygging av takterrasse
8. Valg

Oslo, 21. april 2021
for styret i Folkvang Boligselskap AS

ENQVIST EIENDOMSDRIFT AS

Vedlegg:

- Styrets årsberetning 2020
- Årsregnskap for 2020 og budsjett for 2021
- Revisjonsberetning
- Vedlegg sak 5-6-7-8

STYRETS BERETNING FOR VIRKSOMHETEN I 2020

1. Tillitsvalgte

Etter valget på den ordinære generalforsamlingen 31. mai 2020 fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder :	Heidi Anette Eidissen	valgt for 2 år i 2020
Styremedlem:	Ola Haram	valgt for 2 år i 2019
Styremedlem:	Kristin Killi Fiskum	valgt for 2 år i 2019
Styremedlem:	Thomas Strøm	valgt for 2 år i 2020
Styremedlem:	Torstein Husø	valgt for 2 år i 2020
Varamedlem :	Anders Lübeck	valgt for 1 år i 2020
Varamedlem :	Anna Polec	valgt for 1 år i 2020

Valgkomité : Kai Rune Mathiesen og Anders G Haraldsen valgt for 1 år.

2. GENERELT OM SELSKAPET

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen har i samsvar med kontrakt blitt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS.
Selskapets kontaktperson hos forretningsfører har vært Torill Jahr.

Selskapets revisor har vært Lars Harald Brinchmann.

Eiendommen
Folkvang Boligselskap AS er et registrert boligaksjeselskap i Oslo. Selskapet eier tomten gnr. 224, bnr. 68 i Oslo kommune.

Selskapet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer.
Boligselskapet har to fulltids ansatt vaktmestere. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som tilfredsstillende og har ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i 2017.
Selskapet har ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Boligselskapet forurenser ikke det ytre miljø utover det som er normalt for denne arten av virksomhet.

Forsikring
Selskapet er forsikret hos Gjensidige. Forsikringen er en fullverdidekning inkludert styreansvarsforsikring, forsikring mot husleietap, ansvar som huseier og rettshjelp. Polisenummeret er **81666967.**
Egenandelen er kr 6.000,-. Ved naturskade er egenandelen kr. 8 000,-.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige endringer som den enkelte aksjeeier gjør inne i boligen, men ved betydelig standardheving som vil påvirke fullverdigrunnlaget, må selskapet varsles.
Den enkelte aksjeeier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre, idet dette ikke er omfattet av boligselskapets forsikring.

Alle skader skal meldes til vaktmester for vurdering. Vaktmester melder deretter skader videre til forsikringsselskapet.

HMS
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha intern kontroll virksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer må påse at dette utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må det byttes omgående.

Ligningsoppgave for 2020
Oppgave over pliktig andel av selskapets finansinntekter, finanskostnader, eiendeler og gjeld i henhold til den enkeltes husleieandel, ble sendt aksjonærene i begynnelsen av 2021, og er rapportert til offentlig myndighet i henhold til gjeldende bestemmelser.

3. EIERSKIFTER OG FREMLEIE

Det har vært 52 eierskifter i 2020, mens det var 54 i 2019 og 43 i 2018.

Ved årsskiftet var det 23 eiere som hadde annen adresse enn Folkvang. Det tyder på at disse er utleid.
Vi minner om at utleie av leiligheter SKAL meldes til styret, se vedtektene.

4. Styrets arbeid

Styrets utfører den daglige ledelsen av selskapet, som består i økonomistyring, kontroll, behandling av eierskifter og andre henvendelser ifra beboerne, kontakt med forretningsfører og driftsmøter med vaktmester. Det er avholdt 8 styremøter i 2020/2021.
Styret installert ny vaskeriløsning. Vi har fått Newsec til å ta en brannteknisk gjennomgang av boligselskapet. Styret vil ta tak i de mangler vi har fått påpekt.
Alle brannslokningsapparat ble skiftet ut i 2020.
Prosjektet med oppgradering av bakgårdene våre ble startet opp høsten 2020, vi ønsker å vente litt med den midtre bakgården. Da det vurderes ny søppelløsning, og dette må hensynas i planene. Vi prøver i tillegg å være forsiktig med pengebruken, slik at vi unngår å måtte ta opp lån til prosjektet.
Styret kan informere om at bergvarme prosjektet har gitt en besparelse i strømbruk på ca kr 1 300 000 i 2020.

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Generelt

Resultatregnskapet for 2020 viser et underskudd på kr 5 111 837,- mot et budsjettert underskudd på kr 6 865 886,-.

Styret foreslår at årets underskudd stort kr 5 111 837,- overføres til annen egenkapital.

Etter styrets mening gir det fremlagte resultatregnskap og balansen med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og stilling per 31. desember 2020. Styret er heller ikke kjent med at det har inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelsen av selskapet og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Regnskap og beretning gir en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av selskapets virksomhet og stilling. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Lån

Lån 33816,	flytende rente 1,95 % p.a.	innfris 2030
Lån 73087,	flytende rente 1,95 % p.a.	innfris 2041
Lån 72803,	flytende rente 1,95 % p.a.	innfris 2042
Lån 89528,	flytende rente 1,95 % p.a.	innfris 2040

Restanse husleie / felleskostnader

Det er fortsatt noen andelseiere som ikke betaler i rett tid. Ved årsskiftet var det 5 aksjonærer som skyldte husleie.

Styret gjør oppmerksom på at husleien forfaller den 1. i måneden. Styret har til enhver tid tilgang til oversikt restanser i styreportalen.

Økonomi/likviditet
Likviditeten i selskapet er tilfredsstillende.

7. Budsjett for 2021

Budsjettet for 2021 følger vedlagt. Felleskostnadene økes med 5% fra 1/7.

For nærmere detaljer vises til vedlegg.

Oslo, 31.12.2020 / 15.042021

Heidi Anette Eidissen /s/
Styreleder

Ola Haram /s/
Styremedlem

Kristin Killi Fiskum /s/
Styremedlem

Thomas Strøm /s/
Styremedlem

Torstein Husø /s/
Styremedlem

Resultatregnskap

Folkvang Boligselskap AS

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.					
Felleskostnader		11 238 258	11 237 834	10 963 740	11 800 595
Andre inntekter	2	804 760	845 980	924 054	804 592
Sum driftsinntekter		**12 043 018**	**12 083 814**	**11 887 794**	**12 605 187**
Personalkostnader	3	1 482 308	1 600 600	1 433 589	1 600 600
Avskrivninger	11	9 000 472	10 500 000	5 416 047	6 500 000
Kommunale avgifter		1 616 103	1 555 000	1 494 387	1 625 000
Vedlikehold	4	1 156 399	900 000	952 452	1 000 000
Driftskostnader	5	1 689 106	1 815 900	3 123 269	1 782 900
Honorarer	6	361 021	333 000	348 501	338 000
Forsikring		664 730	665 000	597 144	665 000
Andre kostnader	7	52 198	63 150	52 943	67 650
Sum driftskostnader		**16 022 336**	**17 432 650**	**13 418 333**	**13 579 150**
Driftsresultat		**-3 979 318**	**-5 348 836**	**-1 530 538**	**-973 963**
Finansinntk. og finanskostn.					
Finansinntekter	8	82 657	5 000	86 486	5 000
Finanskostnader	9	1 215 174	1 652 050	1 139 696	996 279
Netto finansresultat		**-1 132 517**	**-1 647 050**	**-1 053 210**	**-991 279**
Årets resultat		**-5 111 835**	**-6 995 886**	**-2 583 748**	**-1 965 242**
Overføringer					
Overført annen egenkapital		-5 111 835	0	-2 583 748	0
Sum overføringer		**-5 111 835**	**0**	**-2 583 748**	**0**

Balanse

Folkvang Boligselskap AS

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Bygninger	10	150 000 000	150 000 000
Bygninger og tomter	11	30 579 778	34 563 978
Sum anleggsmidler		**180 579 778**	**184 563 978**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		86 994	52 225
Forskuddsbet. kostnader		277 030	317 133
Andre fordringer		0	1 392
Bankinnskudd	12	4 087 408	2 628 211
Sum omløpsmidler		**4 451 432**	**2 998 962**
Sum eiendeler		**185 031 210**	**187 562 939**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	**13**		
Aksjekapital		453 200	453 200
Overkursfond		138 054 909	138 054 909
Annen egenkapital		-6 661 753	-1 549 918
Sum egenkapital		**131 846 356**	**136 958 191**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	14	51 380 374	46 348 927
Sum langsiktig gjeld		**51 380 374**	**46 348 927**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		176 055	141 209
Leverandørgjeld		1 413 812	3 904 070
Skyldige offentlige avgifter	15	60 736	55 681
Annen kortsiktig gjeld	16	153 878	154 860
Sum kortsiktig gjeld		**1 804 480**	**4 255 821**
Sum gjeld		**53 184 855**	**50 604 748**
Sum egenkapital og gjeld		**185 031 210**	**187 562 939**
Pantstillelser	17	**60 000 000**	**60 000 000**

OSLO, 31.12.2020 / 17.03.2021
Styret for Folkvang Boligselskap AS

Heidi Anette Eidissen Styrets leder	Ola Haram Styremedlem	Kristin Killi Fiskum Styremedlem
Torstein Steen Søvik Husø Styremedlem	Thomas Strøm Styremedlem	

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Bygningen er oppskrevet til antatt markedsverdi pr 31.12.99 med tilsvarende økning av overkursfondet og verdien er videreført i balansen etter dette. Driftsmidler og prosjekter i arbeid avskrives etter saldometoden. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2020	**Budsjett 2020**	**Regnskap 2019**	**Budsjett 2021**
Leieinntekter ikke	15 032	14 400	14 400	10 400
Utleie vaktmesterleilighet -	39 908	60 000	51 316	50 000
Vaskeri	57 561	85 000	78 050	60 000
Nøkler- salg	5 400	6 000	9 300	6 000
Kabel-TV	0	0	69 372	0
Bredbånd	686 860	680 580	701 616	678 192
Sum	**804 760**	**845 980**	**924 054**	**804 592**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2020	**Budsjett 2020**	**Regnskap 2019**	**Budsjett 2021**
Feriepenger	109 322	111 600	108 613	111 600
Faste Lønninger	871 275	930 000	859 348	930 000
Overtid 50	39 739	0	45 762	0
Trekkpliktig	4 392	0	4 392	0
Forsikringer	86 556	125 000	-15 572	125 000
Motkonto Fri Telefon Pl.	-4 392	0	-4 392	0
Motkonto Forsikringer	-43 346	0	7 720	0
Styrehonorar	250 000	250 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	153 347	168 000	162 405	168 000
Arb.giv.avg. avs.	15 414	16 000	15 314	16 000
Sum	**1 482 308**	**1 600 600**	**1 433 589**	**1 600 600**

Selskapet har to fulltidsansatte vaktmestre og har etablert OTP- og AFP-ordning for de ansatte. Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Vedlikehold bygning utv.	6 222	0	35 402	0
Vedlikehold utearealer	238 824	0	61 845	0
Vedlikehold bygning innv.	1 592	0	1 254	0
Vedlikehold vaskeri	299 195	0	12 798	0
Utleieleiligheten/vaktmester	5 571	0	3 482	0
Vedl. nøkler, låser, skilt	50 360	0	27 690	0
Vedlikehold VVS	209 533	0	713 190	0
Egenandel forsikring	18 597	0	10 000	0
Vedlikehold elektro	31 378	0	16 196	0
Vedlikehold, drift parkering	43 500	0	43 500	0
Brannsikkerhet, sprinkling	165 208	0	0	0
Diverse vedlikehold	86 420	900 000	27 096	1 000 000
Sum	**1 156 399**	**900 000**	**952 452**	**1 000 000**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Avskrivning	0	0	18 843	0
Strøm fellesanlegg	200 703	270 000	269 941	220 000
Fyring strøm - anl 439358	533 909	500 000	1 753 957	530 000
Fyring - vedlikehold og	33 066	50 000	43 268	50 000
Renhold	5 676	20 000	22 062	10 000
Containere	143 235	125 000	69 805	150 000
Skadedyrkontroll	8 753	10 000	29 754	10 000
Snebrøyting, strøing, m.m.	874	0	0	0
Motordrevet Verktøy -	11 813	20 000	59 991	15 000
Utstyr og rekvisita	0	20 000	0	15 000
NORIK - årslisenser	8 438	15 000	8 438	10 000
Arbeidsklær/verneutstyr	0	15 000	0	15 000
Vaktmestertjenester	9 450	25 000	0	25 000
Administrasjon	6 083	10 000	15 122	10 000
Telefon	27 247	25 000	20 419	28 000
Porto	11 807	26 000	26 958	10 000
Km.godtgjørelse	0	1 500	140	1 500
Bompenger	0	0	50	0
Trekkpliktig bilgodtgjørelse	0	0	24	0
Reiseutgifter Bompenger	0	0	634	0
Kabel-TV	0	0	72 852	0
Internet/ Bredbånd	688 054	683 400	711 012	683 400
Sum	**1 689 106**	**1 815 900**	**3 123 269**	**1 782 900**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Revisjon	43 000	43 000	58 500	43 000
Forretningsførsel	290 001	290 000	290 001	295 000
Honorar juridisk bistand	9 270	0	0	0
Konsulenttjenester	18 750	0	0	0
Sum	**361 021**	**333 000**	**348 501**	**338 000**

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Kontingenter	3 235	2 650	2 735	2 650
Styre- og årsmøter	2 319	0	16 999	0
Styreutgifter	0	20 000	0	20 000
Dugnader, Tilstelninger	0	0	1 728	0
Bankomkostninger	19 206	15 500	14 115	20 000
Diverse kostnader	27 426	25 000	17 366	25 000
Øreavrunding	12	0	0	0
Sum	**52 198**	**63 150**	**52 943**	**67 650**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renteinntekter kunder	694	0	5 630	0
Bankrenter	1 362	5 000	3 661	5 000
Andre finansinntekter	80 601	0	77 195	0
Sum	**82 657**	**5 000**	**86 486**	**5 000**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renter Lån 8398 71 33794	0	0	9 318	0
Renter Lån 8398 71 72803	553 798	716 400	660 132	450 346
Renter Lån 8398 71 33816	64 865	241 300	80 951	50 438
Renter Lån 8398 71 38893	0	350 900	0	0
Renter lån 8398.71.73087	265 721	343 450	316 865	216 064
Renter lån 8398.71.86006	330 790	0	72 430	279 431
Sum	**1 215 174**	**1 652 050**	**1 139 696**	**996 279**

Note 10 Bygninger og tomter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Bygninger og tomter	150 000 000	150 000 000
Sum	**150 000 000**	**150 000 000**

Styret anser årets vedlikehold som tilstrekkelig for å opprettholde bygningens verdi.
Bygninger og tomter avskrives ikke.

Note 11 Varige driftsmidler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Maskiner og utstyr	60 298	75 373
Prosjekter - påkostninger	30 519 480	34 488 605
Sum	**30 579 778**	**34 563 978**

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Driftskonti DNB	3 990 478	2 587 616
Bankkort vaktmester	19 679	4 310
Skattetrekkskonto	77 251	36 285
Sum	**4 087 408**	**2 628 211**

Note 13 Egenkapital

Egenkapital	**Annen egenkapital**	**Overkursfond**	**Aksjekapital**
Saldo 01.01.	**-1 549 918**	138 054 909	453 200
Periodens resultat	-5 111 835		
Saldo 31.12.	**-6 661 753**	**138 054 909**	**453 200**

Sum egenkapital 31.12.20 **131 846 356**

Aksjekapital

	Ant. aksjonærer	Antall aksjer	Sum aksjer	Aksje-kaptial
Selskapet har i følge sin aksjeeierbok følgende aksjer:				
Næringslokale	1	90	90	9 000
Næringslokaler	2	40	80	8 000
To-roms leiligheter	258	16	4 128	412 800
Ett-roms leiligheter	25	10	250	25 000
Samlet antall aksjer/aksjekapital, hver pålydende kr 100,-			4 548	454 800
		Hver pålydende kr 100,-		454 800
Herav for egne aksjer				
Vaktmesterleilighet nr 11	1	16	16	-1 600
Bokført aksjekapital				**453 200**
Kostpris for egen leilighet utgjør			6 250	
Pålydende aksjeverdi for disse			-1 600	
Netto differanse			4 650	

Note 14 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Langsiktig gjeld		
Lån nr 8398 71 72803 Handelsbanken	23 218 119	24 082 600
Rentesats 1,95% Effektiv rente 1,97% - innfris 2041		
Kr 9 621 922,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.		
Lån nr 8398 71 33816 Handelsbanken	2 613 897	2 862 669
Rentesats 1,95% Effektiv rente 1,97% - innfris 2030		
Kr 1 116 377,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.		
Lån nr 8398 71 73087 Handelsbanken	11 135 961	11 552 733
Rentesats 1,95% Effektiv rente 1,97% - innfris 2022		
Kr 0,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.		
Lån nr 8398 71 89528 Handelsbanken	14 412 398	7 850 926
Rentesats 1,95% Effektiv rente 1,97% - innfris 2040		
Kr 11 378 416,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.		
SUM LANGSIKTIG GJELD 31.12	**51 380 374**	**46 348 927**

Note 15 Skyldige offentlige avgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Skattetrekk	31 675	34 031
Skyldig arbeidsgiveravgift	29 061	21 650
Sum	**60 736**	**55 681**

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Trukket	-1 790	0
Pål. arb.giv.avg. avs. feriep.	15 414	15 314
Skyldig feriepenger	109 316	108 608
Annen kortsiktig gjeld	30 938	30 938
Sum	**153 878**	**154 860**

Note 17 Pantstillelser

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Tinglyst pantegjeld	60 000 000	60 000 000
Pantesikret gjeld	51 380 374	46 348 927
Eiendeler stillet som sikkerhet for pant		
Eiendommen (gnr 224 / bnr 68)	150 000 000	150 000 000

Eiendommene selskapet eier er slått sammen til et matrikkelnummer.

NOTE 11 **VARIGE DRIFTSMIDLER**

	Traktor	Gress-klipper	Feie-kost	Kontor-maskiner	Andre anleggs-maskiner	Sum maskiner og utstyr	Prosjekter	Sum totalt
Kostpris 1.1.20	964 095	20 000	33 603	55 590	37 549	1 110 837	87 363 889	88 474 726
Tilgang 2020 (Bergvarmeanlegget)						0	5 016 272	5 016 272
Avgang 2020 (kost)						0	0	0
Kostpris 31.12.20	964 095	20 000	33 603	55 590	37 549	1 110 837	92 380 161	93 490 998
Akkumulerte avskrivninger 1.1.20	888 722	20 000	33 603	55 590	37 549	1 035 464	52 875 284 0	53 910 748
Periodens avskrivninger	**15 075**	**0**	**0**	**0 0**	**0**	**15 075**	**8 985 397**	**9 000 472**
Avgang avskrivninger								
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	903 797	20 000	33 603	55 590	37 549	1 050 539	61 860 681 0	62 911 220
Bokført verdi 31.12.2020	60 298	0	0	0	0	60 298	30 519 480 0	30 579 778
Bokført verdi 31.12.2019	75 373	0	0	0	0	75 373	34 488 605	34 563 978
Gevinst ved salg driftsmidler								
Avskrivningssats (saldometoden)	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %		25%	

Oppgradering av bakhagen er aktivert, men ikke avskrevet i 2020 siden det ikke er ferdigstilt.
Driftsmidler og prosjekter i arbeid avskrives etter saldometoden i henhold til antatt levetid.
Bygninger og tomter avskrives ikke.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Folkvang Boligselskap AS

Oslo, 20. april 2021

13055 12136

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2020

Konklusjon

Jeg har revidert Folkvang Boligselskap AS' årsregnskap som viser et underskudd på - NOK 5.111.835. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

DnB Nor 7076.13.55234 Telefon 22 49 26 71 Mobil 95 24 99 05
DnB Nor 0532 0871 1893 Fax 22 49 29 30 Datafax 22 13 86 08
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com* *www.larsharald-brinchmann.no*

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til selskapets 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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskaps-estimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styrets og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. april 2021



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Vedlegg sak 5

Brannteknisk gjennomgang av Folkvang Boligselskap AS

I forbindelse med den brannteknisk gjennomgangen ifra Newsec, ble det påpekt en del feil/mangler i Folkvang Boligselskap. Det aller viktigste er å få plass et brannvarsel system, i tillegg til å holde alle rømningsveier fri for hindringer. Styret jobber nå med å innhente tilbud over hva det vil koste å gjennomføre de feil/mangler som er påpekt i rapporten. Det antas at det vil koste Folkvang Boligselskap ca 3 000 000 å tak i dette. Det ses også et behov for å øke felleskostnader med 5% for å finansiere dette tiltaket.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til gjennomføring av brannsikring av Folkvang.
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente og inngå låneavtale på inntil kr 3 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere brannsikrinen .
Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom.

Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet.

Felleskostnadene økes med 5% fra 01.07.2021.

Vedlegg sak 6

Husdyrhold i Folkvang Boligselskap

Eva Oddrun Jakobsen har sendt inn følgende sak:

Saken er anledning til å ha hund (og evt vanlig utekatt) som beboer/aksjeeier i boligselskapet.
Slik jeg har forstått det er det i dag ikke lov å ha hund eller vanlig katt, kun innekatt. Dette synes som en veldig gammeldags regel som jeg har vanskeligheter for å se noen god begrunnelse for. En hund blir gått tur med utenfor boligselskapets område og skulle derfor ikke være til bry for andre.
Vi har lenge hatt lyst til å ha hund og spesielt i denne pandemitiden der det som for alle blir ensomt og begrenser seg med aktiviteter å finne på.

Forslag til vedtak:
Husordensreglene endres og det gis lov til å ha hund.

Styrets forslag til vedtak:
Vi opprettholder husordensreglene som omhandler dyrehold slik som de er i dag. Dette for å hensyn ta allergikere, støy og hundehår.

Vedlegg sak 7

Utredning for mulighet for bygging av takterrasse

Frederik Vangdal har sendt inn følgende sak til styret:

Er det tidligere utredet mulighet for bygging av takterrasse? Hvis ikke hadde jeg ønsket en utredning på dette.

Forslag til vedtak:
Det utredes mulighet for bygging av takterrasser.

Styrets forslag til vedtak:
Styret ønsker ikke å bruke borettslaget penger på en slik utredning. Vi kjenner ikke til at det tidligere har vært utredet for bygging av takterrasse. Folkvang Boligselskap er på gul liste, det betyr at det er begrenset hvor mye som er lov til å gjøre med bygget. Vi kan vanskelig se at dette lar seg gjennomføre, det er bare mulig å komme på taket via 4 oppganger. All trafikk til taket vil da gå igjennom disse.

Vedlegg sak 8

Valgkomitéen 2021 for Folkvang boligselskap AS

v/ Kai Rune Mathisen og Anders Grefsrud Haraldsen

Valgkomitéen har lagt ekstra vekt på kontinuitet i styret, og viktigheten av relevant erfaring og kompetanse for fremdriften i både pågående og kommende prosjekter. Det er derfor gledelig at de to styremedlemmene og to varamedlemmene som er på valg stiller seg positive til gjenvalg.
Valgkomitéen er også på valg, hvor én innstilles til gjenvalg og én ny velges inn.

Styreleder:	Heidi Anette Eidissen	Valgt for 2 år i 2020
Styremedlem:	Thomas Strøm	Valgt for 2 år i 2020
Styremedlem:	Torstein Husø	Valgt for 2 år i 2020

Innstilling:

På valg:

Styremedlem:	Ola Haram	Innstilles for 2 år
Styremedlem:	Kristin Killi Fiskum	Innstilles for 1 år

Varamedlem:	Anders Lübeck	Innstilles for 1 år
Varamedlem:	Anna Polec	Innstilles for 1 år

Valgkomité: Kai Rune Mathisen (gjenvalg) og Kristina Kvalvik innstilles for 1 år

Litt om Kristina Kvalvik - nytt medlem i valgkomiteen:
«Jeg bor i Folkvang med samboer og datter.

Jeg er billedkunstner og jobber med organisering av foto- og videoutstillinger. Er veldig glad for å bo i Folkvang, og etter å ha fått barn ønsker jeg å bidra mere til vårt felleskap.»

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

.

Ordinær generalforsamling 2021 ble avholdt uten fysisk møte.
Alle aksjonærer fikk mulighet til å avgi sine stemmer på internett eller på papirskjema.
Avstemmingen ble avsluttet 28.04.2021.

Konstituering

Registrering og godkjenning av møtedeltagere og fullmakter
Det var 75 aksjonærer som representerte 1176 aksjer.

Valg av møteleder og møtereferent
Torill Jahr ble valgt til møteleder og referent.

Godkjenning av innkalling og saksliste
Innkalling og saksliste ble godkjent.

Valg av 2 aksjonærer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Kai Rune Mathisen og Anders G Haraldsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet:

1. **Styrets beretning for virksomheten i 2020**
   Styrets beretning ble tatt til etterretning.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2020**
   Regnskapet viser et underskudd på kr. 5 111 835,- som er dekket inn av annen egenkapital.
   Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som selskapets regnskap for 20.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 202**
   Generalforsamlingen fastsatte styrets honorar til kr. 250 000,- til intern fordeling slik styret selv beslutter.

4. **Budsjett 2021**
   Budsjettet ble vedtatt som fremlagt. Felleskostnadene økes med 5% fra 1/7-2021.

5. **Brannteknisk gjennomgang av Folkvang Boligselskap AS**
   Generalforsamlingen ga sin tilslutning til gjennomføring av brannsikring av selskapet.
   Generalforsamlingen ga styret fullmakt til å innhente og inngå låneavtale på inntil kr 3 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere brannsikringen. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom.
   Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet.

   Stemmeresultatet var 990 for og 186 mot, ingen stemte blankt.

6. Husdyrhold i Folkvang Boligselskap -

Det ble stemt over innsendt forslag om at husordensreglene endres og det gis lov til å ha hund.

Stemmeresultatet var
608 for å beholde dagens husordensregler og
552 for innsendt forslag, 16 stemte blankt.
Husordensreglene forblir uendret.

7. Utredning for mulighet for bygging av takterrasse (innsendt forslag)

Det ble stemt over om skal utrede mulighet for takterrasser – og resultat av avstemmingen var 266 for – og 910 mot, ingen stemte blankt.

Valg

Følgende ble valgt:

Ola Haram	styremedlem for 2 år
Kristin Killi Fiskum	styremedlem for 1 år
Anders Lübeck	varamedlem for 1 år
Anna Polec	varamedlem for 1 år

Styreleder Heidi Anette Eidissen og styremedlemmene Thomas Strøm og Torstein Husø ble valgt for 2 år i 2020 og er således ikke på valg.

Kristina Kvalvik og Kai Rune Mathisen valgt til valgkomité for 1 år

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo, 28. april 2021

Kai Rune Mathisen /s/	Torill Jahr /s/	Anders Grefsrud Haraldsen /s/

ENQVIST
EIENDOMSDRIFT AS

FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS



Ordinær generalforsamling 2020

Folkvang Boligselskap AS

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, har styret besluttet at årets generalforsamling skal avholdes uten fysisk møte, i medhold av midlertidig forskrift FOR-2020-04-08-734.

Se vedlagte informasjon om hvordan avstemming skal foregå.

Alle stemmer må være avgitt innen 31. mai 2020 kl 12.

Konstituering:

- Registrering og godkjenning av møtedeltakere og fullmakter
- Valg av møtedirigent og referent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av to aksjonærer til å underskrive protokollen
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles:

1. Styrets beretning for virksomheten i 2019
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2019
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2019
4. Budsjett 2020
5. Oppgradering av bakgårdene – se vedlegg
6. Installasjon av bakgårdsporter – se vedlegg
7. Husdyrhold – se vedlegg
8. Valg

Oslo, 16.05.2020
for styret i Folkvang Boligselskap AS

Torill Jahr
Forretningsfører
ENQVIST EIENDOMSDRIFT AS

Vedlegg:

- Styrets årsberetning 2019
- Årsregnskap for 2019 og budsjett for 2020
- Revisjonsberetning
- Vedlegg sak ,5,6,7 og 8

STYRETS BERETNING FOR VIRKSOMHETEN I 2019

1. Tillitsvalgte

Etter valget på den ordinære generalforsamlingen 24. april 2019 fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder	:	Heidi Anette Eidissen	valgt for 2 år i 2018
Styremedlem:		Ola Haram	valgt for 2 år i 2019
Styremedlem:		Kristin Killi Fiskum	valgt for 2 år i 2019
Styremedlem:		Mari Løvstad	valgt for 1 år i 2019
Styremedlem:		Paul Aage Aasheim	valgt for 1 år i 2019
Varamedlem :		Fredrik Hårstad	valgt for 1 år i 2019
Varamedlem :		Mari Svardal	valgt for 1 år i 2019
Valgkomité	:	Kai Rune Mathiesen og Anders G Haraldsen	valgt for 1 år.

2. GENERELT OM SELSKAPET

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen har i samsvar med kontrakt blitt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS.
Selskapets kontaktperson hos forretningsfører har vært Torill Jahr.

Selskapets revisor har vært Lars Harald Brinchmann.

Eiendommen

Folkvang Boligselskap AS er et registrert boligaksjeselskap i Oslo. Selskapet eier tomten gnr. 224, bnr. 68 i Oslo kommune.

Selskapet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer. Boligselskapet har to fulltids ansatt vaktmestere. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som tilfredsstillende og har ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i 2019.
Selskapet har ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Boligselskapet forurenser ikke det ytre miljø utover det som er normalt for denne arten av virksomhet.

Forsikring

Selskapet er forsikret hos Gjensidige. Forsikringen er en fullverdidekning inkludert styreansvarsforsikring, forsikring mot husleietap, ansvar som huseier og rettshjelp.
Polisenummeret er **81666967.**
Egenandelen er kr 6.000,-. Ved naturskade er egenandelen kr. 8 000,-.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige endringer som den enkelte aksjeeier gjør inne i boligen, men ved betydelig standardheving som vil påvirke fullverdigrunnlaget, må selskapet varsles.
Den enkelte aksjeeier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre, idet dette ikke er omfattet av boligselskapets forsikring.

Alle skader skal meldes til vaktmester for vurdering. Vaktmester melder deretter skader videre til forsikringsselskapet.

HMS
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha intern kontroll virksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer må påse at dette utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må det byttes omgående.

Ligningsoppgave for 2018
Oppgave over pliktig andel av selskapets finansinntekter, finanskostnader, eiendeler og gjeld i henhold til den enkeltes husleieandel, ble sendt aksjonærene i begynnelsen av 2018, og er rapportert til offentlig myndighet i henhold til gjeldende bestemmelser.

3. EIERSKIFTER OG FREMLEIE

Det har vært 54 eierskifter i 2019, mens det var 43 i 2018 og 44 i 2017.

Ved årsskiftet var det 28 eiere som hadde annen adresse enn Folkvang. Det tyder på at disse er utleid.
Vi minner om at utleie av leiligheter SKAL meldes til styret, se vedtektene.

4. STYRETS ARBEID

Styrets utfører den daglige ledelsen av selskapet, som består i økonomistyring, kontroll, behandling av eierskifter og andre henvendelser ifra beboerne, kontakt med forretningsfører og driftsmøter med vaktmester. Det er avholdt 10 styremøter i 2019/2020.
Styret har jobbet med vurdering av ny vaskeriløsning, da det ikke lengre er mulig å skaffe deler til det gamle.
Det er blitt satt ned et utvalg i styret som har jobbet med å prosjektere oppgradering av bakgården vår. Vi har innhentet forslag ifra beboere om hva som er deres ønsker, befaring, målt opp bakgården, og utarbeidet forslag som har vært til diskusjon.

Nordisk Energikontroll AS var oppdragsgiver for bergvarmeprosjektet vårt, som har vært omfattende og tidkrevende.
Spesielt var brønnboringen utfordrende. Brønnene kunne ikke plasseres der det var planlagt grunnet Statnett sin planlagte kabeltunell som skal gå under borettslaget. I tillegg la høyspentkabler stopper for brønnboring mot Hans Nilsen Hauges gate. Brønnparken måtte omprosjekteres 3 ganger før den kunne gjennomføres. Dette medførte at selve prosjektet ble mer komplisert å gjennomføre, og uforutsette kostnader. De økte kostander var pga boring i portrom, bortkjøring av borekaks og masser i grøfter(miljøkrav), sammenboring av brønner og dyrere grøfter pga mer komplisert føringsveier
Vi fant det i tillegg hensiktsmessig å bestille noen endringer. Det ble skiftet ut flere lamper i oppganger, kjeller og loft enn først planlagt. Ledningsnettet vårt måtte oppgraderes, og ble tatt samtidig. SD-anlegget som brukes til styring av anlegget ble også skiftet ut og oppgradert. Det ble også installert en tørrvarmer på taket, for å optimalisere bergvarmen, dette var en omfattende installasjon.
Folkvang Boligselskap AS har nå et topp moderne energisystem som vil vare minst i 30 år, og vil gi 60% energibesparelse.
Nå som anlegget er satt i drift ser vi at besparelsen blir større enn tidligere beregnet, noe som gjør at ekstrakostnadene betales ned raskt.

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Generelt

Resultatregnskapet for 2019 viser et underskudd på kr 2 583 748,- mot et budsjettert underskudd på kr 3 174 219,-.

Avviket skyldes blant annet at det ble brukt mer til nødvendig vedlikehold enn det som var budsjettert. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Styret foreslår at årets underskudd stort kr 2 583 748,- overføres til annen egenkapital.

Etter styrets mening gir det fremlagte resultatregnskap og balansen med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om selskapets drift og stilling per 31. desember 2019. Styret er heller ikke kjent med at det har inntruffet forhold etter

regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelsen av selskapet og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Regnskap og beretning gir en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av selskapets virksomhet og stilling. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Lån

Lån 33816,	flytende rente 3,06 % p.a.	innfris 2030
Lån 73087,	flytende rente 3,04 % p.a.	innfris 2022
Lån 72803,	flytende rente 3,04 % p.a.	innfris 2022
Lån 89528,	flytende rente 3,04 % p.a.	innfris 2039

Restanse husleie / felleskostnader
Det er fortsatt noen andelseiere som ikke betaler i rett tid. Ved årsskiftet var det 12 aksjonærer som skyldte husleie.

Styret gjør oppmerksom på at husleien forfaller den 1. i måneden. Styret har til enhver tid tilgang til oversikt restanser i styreportalen.

Økonomi/likviditet
Likviditeten i selskapet er tilfredsstillende.

7. Budsjett for 2020

Budsjettet for 2020 følger vedlagt. Felleskostnadene økes med 5% fra 1/7.

For nærmere detaljer vises til vedlegg.

Oslo, 4. april 2020

Heidi Anette Eidissen /s/
Styreleder

Ola Haram /s/
Styremedlem

Kristin Killi Fiskum /s/
Styremedlem

Mari Løvstad /s/
Styremedlem

Paul Aage Aasheim /s/
Styremedlem

Resultatregnskap

Folkvang Boligselskap AS

	Note	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Driftsinntekt. og driftskostn.					
Felleskostnader		10 963 740	10 963 740	10 963 740	11 237 834
Andre inntekter	2	924 054	881 188	2 046 480	845 980
Sum driftsinntekter		**11 887 794**	**11 844 928**	**13 010 220**	**12 083 814**
Personalkostnader	3	1 433 589	1 600 600	1 432 020	1 600 600
Avskrivninger	11	5 416 047	5 600 000	7 244 951	10 500 000
Kommunale avgifter		1 494 387	1 355 000	1 368 410	1 555 000
Vedlikehold	4	952 452	900 000	1 664 517	900 000
Driftskostnader	5	3 123 269	3 393 177	4 197 602	1 815 900
Honorarer	6	348 501	333 000	388 000	333 000
Forsikring		597 144	535 000	556 195	535 000
Andre kostnader	7	52 943	63 150	52 654	63 150
Sum driftskostnader		**13 418 333**	**13 779 927**	**16 904 350**	**17 302 650**
Driftsresultat		**-1 530 538**	**-1 934 999**	**-3 894 130**	**-5 218 836**
Finansinntk. og finanskostn.					
Finansinntekter	8	86 486	5 000	81 013	5 000
Finanskostnader	9	1 139 696	1 244 220	967 799	1 652 050
Netto finansresultat		**-1 053 210**	**-1 239 220**	**-886 786**	**-1 647 050**
Årets resultat		**-2 583 748**	**-3 174 219**	**-4 780 916**	**-6 865 886**
Overføringer					
Overført annen egenkapital		-2 583 748	0	-4 780 916	0
Sum overføringer		**-2 583 748**	**0**	**-4 780 916**	**0**

Balanse

Folkvang Boligselskap AS

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Bygninger	10	150 000 000	150 000 000
Bygninger og tomter	11	34 563 978	21 758 405
Sum anleggsmidler		**184 563 978**	**171 758 405**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		52 225	87 390
Forskuddsbet. kostnader	12	317 133	225 076
Andre fordringer		1 392	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	2 628 211	8 995 612
Sum omløpsmidler		**2 998 962**	**9 308 078**
Sum eiendeler		**187 562 939**	**181 066 483**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	**14**		
Aksjekapital		453 200	453 200
Overkursfond		138 054 909	138 054 909
Annen egenkapital		-1 549 918	1 033 830
Sum egenkapital		**136 958 191**	**139 541 939**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	15	46 348 927	40 730 667
Sum langsiktig gjeld		**46 348 927**	**40 730 667**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		141 209	195 603
Leverandørgjeld		3 904 070	407 347
Skyldige offentlige avgifter	16	55 681	72 831
Annen kortsiktig gjeld	17	154 860	118 095
Sum kortsiktig gjeld		**4 255 821**	**793 877**
Sum gjeld		**50 604 748**	**41 524 544**
Sum egenkapital og gjeld		**187 562 939**	**181 066 483**

OSLO, 31.12.2019 / 04.04.2019
Styret for Folkvang Boligselskap AS

Heidi Anette Eidissen /s/
Styrets leder

Ola Haram /s/
Styremedlem

Mai Kristine Løvstad /s/
Styremedlem

Kristin Killi Fiskum /s/
Styremedlem

Paul Aage Aasheim /s/
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Bygningen er oppskrevet til antatt markedsverdi pr 31.12.99 med tilsvarende økning av overkursfondet og verdien er videreført i balansen etter dette. Driftsmidler og prosjekter i arbeid avskrives etter saldometoden. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2019	**Budsjett 2019**	**Regnskap 2018**	**Budsjett 2020**
Leieinntekter ikke	14 400	19 200	16 000	14 400
Utleie vaktmesterleilighet -	51 316	0	0	60 000
Vaskeri	78 050	85 000	63 500	85 000
Nøkler- salg	9 300	6 000	6 600	6 000
Eierskiftegebyrer	0	0	116 100	0
Kabel-TV	69 372	69 372	832 464	0
Bredbånd	701 616	701 616	1 011 816	680 580
Sum	**924 054**	**881 188**	**2 046 480**	**845 980**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2019	**Budsjett 2019**	**Regnskap 2018**	**Budsjett 2020**
Feriepenger	108 613	111 600	103 505	111 600
Faste Lønninger	859 348	930 000	828 217	930 000
Overtid 50	45 762	0	34 332	0
Trekkpliktig	4 392	0	4 392	0
Forsikringer	-15 572	125 000	196 873	125 000
Motkonto Fri Telefon Pl.	-4 392	0	-4 392	0
Motkonto Forsikringer	7 720	0	-97 707	0
Styrehonorar	250 000	250 000	200 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	162 405	168 000	162 733	168 000
Arb.giv.avg. avs.	15 314	16 000	14 594	16 000
Lønnsrefusjon fra NAV	0	0	-21 054	0
Motkonto ref sykepenger	0	0	10 527	0
Sum	**1 433 589**	**1 600 600**	**1 432 020**	**1 600 600**

Selskapet har to fulltidsansatte vaktmestre og har etablert OTP- og AFP-ordning for de ansatte. Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Vedlikehold bygning utv.	35 402	0	574 153	0
Vindu-/fasaderehabilitering	0	0	189 379	0
Vedlikehold utearealer	61 845	0	415 898	0
Vedlikehold bygning innv.	1 254	0	1 192	0
Vedlikehold vaskeri	12 798	0	70 294	0
Utleieleiligheten/vaktmester	3 482	0	0	0
Vedl. nøkler, låser, skilt	27 690	0	51 432	0
Vedlikehold VVS	713 190	0	137 063	0
Egenandel forsikring	10 000	0	18 000	0
Vedlikehold elektro	16 196	0	128 247	0
Vedlikehold, drift parkering	43 500	0	43 500	0
Brannsikkerhet, sprinkling	0	0	13 009	0
Diverse vedlikehold	27 096	900 000	22 352	900 000
Sum	**952 452**	**900 000**	**1 664 517**	**900 000**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Avskrivning	18 843	0	0	0
Strøm fellesanlegg	269 941	290 000	272 616	270 000
Fyring strøm - anl 439358	1 753 957	1 550 000	1 478 959	500 000
Fyring- olje	0	400 000	138 543	0
Fyring - vedlikehold og	43 268	50 000	221 685	50 000
Renhold	22 062	20 000	6 645	20 000
Containere	69 805	125 000	118 476	125 000
Skadedyrkontroll	29 754	10 000	5 887	10 000
Motordrevet Verktøy -	59 991	20 000	12 196	20 000
Utstyr og rekvisita	0	20 000	3 189	20 000
NORIK - årslisenser	8 438	15 000	14 188	15 000
Arbeidsklær/verneutstyr	0	15 000	9 815	15 000
Vaktmestertjenester	0	25 000	0	25 000
Data- Og Kontorutstyr	0	15 000	0	0
Administrasjon	15 122	10 000	15 160	10 000
Telefon	20 419	25 000	16 296	25 000
Porto	26 958	26 000	20 609	26 000
Km.godtgjørelse	140	1 500	81	1 500
Bompenger	50	0	0	0
Trekkpliktig bilgodtgjørelse	24	0	14	0
Reiseutgifter Bompenger	634	0	0	0
Kabel-TV	72 852	72 860	847 842	0
Internet/ Bredbånd	711 012	702 817	1 015 404	683 400
Sum	**3 123 269**	**3 393 177**	**4 197 602**	**1 815 900**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Revisjon	58 500	43 000	43 000	43 000
Forretningsførsel	290 001	290 000	345 000	290 000
Sum	**348 501**	**333 000**	**388 000**	**333 000**

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Kontingenter	2 735	2 650	2 735	2 650
Styre- og årsmøter	16 999	20 000	19 657	0
Styreutgifter	0	0	770	20 000
Dugnader, Tilstelninger	1 728	0	1 368	0
Bankomkostninger	14 115	15 500	13 811	15 500
Diverse kostnader	17 366	25 000	14 314	25 000
Øreavrunding	0	0	-1	0
Sum	**52 943**	**63 150**	**52 654**	**63 150**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Renteinntekter kunder	5 630	0	237	0
Bankrenter	3 661	5 000	4 872	5 000
Andre finansinntekter	77 195	0	75 904	0
Sum	**86 486**	**5 000**	**81 013**	**5 000**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020
Renter Lån 8398 71 33794	9 318	14 500	29 774	0
Renter Lån 8398 71 72803	660 132	590 000	587 292	716 400
Renter Lån 8398 71 33816	80 951	73 500	73 919	241 300
Renter Lån 8398 71 38893	0	283 000	0	350 900
Renter lån 8398.71.73087	316 865	283 220	276 814	343 450
Renter lån 8398.71.86006	72 430	0	0	0
Sum	**1 139 696**	**1 244 220**	**967 799**	**1 652 050**

Note 10 Bygninger og tomter

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Bygninger og tomter	150 000 000	150 000 000
Sum	**150 000 000**	**150 000 000**

Styret anser årets vedlikehold som tilstrekkelig for å opprettholde bygningens verdi.
Bygninger og tomter avskrives ikke.

Note 11 Varige driftsmidler

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Maskiner og utstyr	75 373	94 216
Prosjekter - påkostninger	34 488 605	21 664 189
Sum	**34 563 978**	**21 758 405**

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Driftskonto DNB	2 587 616	8 956 456
Bankkort vaktmester	4 310	56
Skattetrekkskonto	36 285	39 100
Sum	**2 628 211**	**8 995 612**

Note 13 Egenkapital

Egenkapital	Annen egenkapital	Overkursfond	Aksjekapital
Saldo 01.01.	1 033 830	138 054 909	453 200
Periodens resultat	-2 583 748		
Saldo 31.12.	**-1 549 918**	**138 054 909**	**453 200**

Sum egenkapital 31.12.19 **136 958 191**

Aksjekapital

	Ant. aksjonærer	Antall aksjer	Sum aksjer	Aksje-kaptial
Selskapet har i følge sin aksjeeierbok følgende aksjer:				
Næringslokale	1	90	90	9 000
Næringslokaler	2	40	80	8 000
To-roms leiligheter	258	16	4 128	412 800
Ett-roms leiligheter	25	10	250	25 000
Samlet antall aksjer/aksjekapital, hver pålydende kr 100,-			4 548	454 800
		Hver pålydende kr 100,-		454 800
Herav for egne aksjer				
Vaktmesterleilighet nr 11	1	16	16	-1 600
Bokført aksjekapital				**453 200**
Kostpris for egen leilighet utgjør			6 250	
Pålydende aksjeverdi for disse			-1 600	
Netto differanse			4 650	

Note 14 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Langsiktig gjeld		
Lån nr 8398 71 33794 Handelsbanken *Rentesats 2,08% Effektiv rente 3,04% - innfris 2019*		716 969
Lån nr 8398 71 72803 Handelsbanken *Rentesats 3% Effektiv rente 3,04% - innfris 2022* *Kr 10 786 403,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.*	24 082 600	24 943 325
Lån nr 8398 71 33816 Handelsbanken *Rentesats 3,06% Effektiv rente 3,06% - innfris 2030* *Kr 1 365 149,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.*	2 862 669	3 102 736
Lån nr 8398 71 73087 Handelsbanken *Rentesats 3% Effektiv rente 3,04% - innfris 2022* *Kr 0,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.*	11 552 733	11 967 638
Lån nr 8398 71 86006 Handelsbanken *Rentesats 3% Effektiv rente 3,04% - innfris 2039* *Kr 5 989 649,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen.*	7 850 926	
SUM LANGSIKTIG GJELD 31.12	**46 348 927**	**40 730 667**

Note 15 Skyldige offentlige avgifter

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Skattetrekk	34 031	36 873
Skyldig arbeidsgiveravgift	21 650	35 958
Sum	**55 681**	**72 831**

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Pål. arb.giv.avg. avs. feriep.	15 314	14 594
Skyldig feriepenger	108 608	103 501
Forsikringsoppgjør - uavklart	30 938	0
Sum	**154 860**	**118 095**

Note 17 Pantstillelser

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
Tinglyst pantegjeld	60 000 000	60 000 000
Pantesikret gjeld	46 348 927	40 730 667
Eiendeler stillet som sikkerhet for pant		
Eiendommen (gnr 224 / bnr 68)	150 000 000	150 000 000

Eiendommene selskapet eier er slått sammen til et matrikkelnummer.

NOTE 11 **VARIGE DRIFTSMIDLER**

	Traktor	Gress-klipper	Feie-kost	Kontor-maskiner	Andre anleggs-maskiner	Sum maskiner og utstyr	Prosjekter	Sum totalt
Kostpris 1.1.19	964 095	20 000	33 603	55 590	37 549	1 110 837	69 123 427	70 234 264
Tilgang 2019 (Bergvarmeanlegget)						0	18 240 462	18 240 462
Avgang 2019 (kost)						0	0	0
Kostpris 31.12.19	964 095	20 000	33 603	55 590	37 549	1 110 837	87 363 889	88 474 726
Akkumulerte avskrivninger 1.1.19	869 879	20 000	33 603	55 590	37 549	1 016 621	47 459 237 0	48 475 858
Periodens avskrivninger	**18 843**	**0**	**0**	**0 0**	**0**	**18 843**	**5 416 047**	**5 434 890**
Avgang avskrivninger								
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	888 722	20 000	33 603	55 590	37 549	1 035 464	52 875 284 0	53 910 748
Bokført verdi 31.12.2019	75 373	0	0	0	0	75 373	34 488 605 0	34 563 978
Bokført verdi 31.12.2018	94 216	0	0	0	0	94 216	21 664 190	21 758 406
Gevinst ved salg driftsmidler								
Avskrivningssats (saldometoden)	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %		25%	

Bergvarmeanlegget - det er ikke gjor avskrivning av dette da det først ble tatt i bruk på slutten av året.
Driftsmidler og prosjekter i arbeid avskrives etter saldometoden i henhold til antatt levetid.
Bygninger og tomter avskrives ikke.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Foretaksnr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Folkvang Boligselskap AS

Oslo, 6. april 2020

12652 12136

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2019

Konklusjon

Jeg har revidert Folkvang Boligselskap AS' årsregnskap som viser et underskudd på - NOK 2.583.748. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

DnB Nor 7076.13.55234 Telefon 22 49 26 71 Mobil 95 24 99 05
DnB Nor 0532 0871 1893 Fax 22 49 29 30 Datafax 22 13 86 08
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com* *www.larsharald-brinchmann.no*

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til selskapets 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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskaps-estimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styrets og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 6. april 2020



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Sak 4 – Oppgradering av bakgårdene

Vi vil nå komme med informasjon om det arbeidet vi har gjort hittil, og hva som er planen vår for videre fremdrift for gårdsrommene.

Årsaken til at vi har gått i gang med denne oppgraderingen er flere. Gårdsrommene er i dag litt «ødelagte» etter bergvarmeprosjektet. Vi ønsker derfor å sette det i stand igjen. Siden dette arbeidet skal gjøres, slår vi det sammen med et generelt behov for vedlikehold. Det har over lenger tid vært dårlig drenering i gårdsrommene, og det er blitt liggende mye vann etter regnvær. Dette kan gi større konsekvenser som setningsskader på bygget, samtidig som det har ødelagt asfalten flere steder. Vi ønsker derfor å forme terrenget slik at vannet renner dit det bør og endre på type belegg i gårdsrommene. Vi tenker å gå bort fra asfalt og heller bruke en fin type grus sammen med gatestein på noen arealer. Ved bruk av grus vil vannet lettere trenge ned i bakken og gatestein vil holde i langt lenger tid enn asfalt. Vi mener derfor at dette valget vil lønne seg i lengden.

I høst gjennomførte vi en spørreundersøkelse blant beboere om bruken av bakgårdene. Vi fikk mange svar og er fornøyd med tilbakemeldingene. Vi har derfor brukt mye av deres ønsker til videre planlegging. Utover dette har vi sett på hvor det er et vedlikeholdsetterslep og et reelt behov for oppgradering.

Nå arbeider vi med en landskapsarkitekt for å få til en helhetlig utforming av alle gårdsrom. Vi er derfor fremdeles i planleggingsfasen, og det er ingenting som er låst eller bestemt enda. Vi har derfor ingen konkret informasjon om hvordan gårdsrommene blir. Denne informasjonen er derfor en oppdatering på arbeidet vi driver med, og styrets og landskapsarkitekten sine tanker. Dette kan derfor endre seg etter dialog med kommunen, eller pga. økonomi osv.

Av aktuelle oppgraderinger av gårdsrommene ser vi på disse mulighetene:

- Nye sykkelskur
- Nye barnevognskur
- Ny løsning for avfall
- Bruke dagens avfallsrom til verksted for beboere (smøre ski, vaske sykkel, andre hobbyprosjekter)
- Fellesgrill i hovedgårdsrommet
- Flere sittegrupper tilknyttet grillen
- Mere benker og møblering i uterommene
- Ny lekeplass
- Flere trær
- Bedre utebelysning

Elementer vi tenker å videreføre fra dagens situasjon:

- Gressarealer til lek og soling
- De fine trærne
- Arealer til å dyrke egen mat/planter (mulig vi går over til en mer fleksibel løsning hvor i ikke har plantekasser men dyrker rett ned i bakken innenfor et avsatt areal)

Fremdrift
Siden vi ikke har en fastlåst landskapsplan har vi heller ikke en helt tydelig fremdrift for arbeidet. Men vi har etter anbefaling fra landskapsarkitekt funnet ut at vi kan gjennomføre oppgraderingen av de lukkede gårdsrommene først, da det blir mindre endringer her og det

krever mindre planlegging. Ved å dele det inn i flere mindre prosjekter, og spre det i tid, vil kunne unngå å ta opp et større lån. Oppgraderingen av de to lukkede gårdsrommene ser ut til å kunne starte i august. Dette vil avklares med entreprenøren og dere får beskjed når vi vet dato for oppstart. Dette betyr at det antagelig ikke blir store arbeider i gårdsrommene i sommer.

Lukkede gårdsrom
Det er behov for forbedring av oppholdssonene, gangarealene og inngangspartiene i disse gårdsrommene. Om vi skal få nye sykkel- og barnevognskur har vi ikke bestemt enda, men vi ser et behov for en oppgradering av disse. Her vil vi se på kostnadene for oppussing av eksisterende opp mot pris på nytt og ta en vurdering. Endring av sykkelskurene vil antagelig ikke skje i år, da vi vil fokusere på bearbeiding av terrenget, gangveier og beplantning. Siden vi ønsker å spre oppgraderingene utover i tid, vil det føre til at vi kan unngå å måtte ta opp lån for gjennomføring.

Hovedgårdsrom
Arbeidet med hovedgårdsrommet vil være mer omfattende, da vi ser på ny avfallsløsning med nedgravde brønner. Her jobber landskapsarkitekt med en god løsning, slik at søppelbilene ikke trenger å hente søppel like ofte, og slipper å kjøre inn i gårdsrommet. Dette vil gi og en bedre håndtering av avfall med færre hentinger og vi åpner opp dagnes søppelrom til annen bruk for beboere (vaskerom for sykkel, skismøring eller oppussingsprosjekter). Behovet for et slikt «verksted» var også noe som kom frem gjennom spørreundersøkelsen. Denne prosessen krever noe mer planlegging, dialog med kommunen og beboerne i Folkvang, og er derfor mer usikker.

Siden planleggingen og opparbeidelsen av hovedgårdsrommet tar noe lenger tid, har vaktmester laget en midlertidig sandkasse og kommer til å plante plen der det mangler i dag. Dette er derfor en midlertidig løsning frem til vi begynner på selve oppgraderingen. Det betyr at sittegrupper vil bli plassert ut igjen når det er godt nok gress, og gårdsrommet bør være mulig å benytte i deler av sommeren. Håper det er forståelse for at vi gjør det på denne måten.

Styret ønsker helst å gjennomføre denne oppgraderingen uten låneopptak. Men hvis vi ser oss nødt til det, ønsker vi et vedtak på at vi kan ta opp et lån. Vi foreslår derfor følgende vedtak, slik at vi kan fortsette det påbegynte arbeidet:

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til oppgradering av bakgårdene.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til om nødvendig å innhente og inngå låneavtale på inntil kr 5 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere oppgradering av bakgårdene. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom.

Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet.

Informasjonen ligger også på våre nettsider www.folkvangboligselskap.no Eventuelle spørsmål/svar og tillegg vil bli oppdatert i etterkant.

Sak 6 – Installasjon av bakgårdsporter

Jarl Andreas Ytreberg har kommet med følgende forslag til generalforsamlingen:

> Siste året har vi opplevd endel uønsket trafikk på nattestid gjennom borettslaget. Gående som støyer og oppholder seg i bakgården, som helt tydelig ikke bor her. Er det mulig å låse inn bakgårdene våre med port når vi uansett skal pusse opp bakgårdene? Vi føler oss ikke veldig sikre å komfortable, spesielt på nattestid.

Forslag til vedtak: Gi styret lov til å utrede og gjennomføre installasjon av bakgårdsporter, som hindrer uønsket gjennomgang fra HNH-gate til Brettevilles gate.

Sak 7 – Husdyrhold

Kathrine Liisberg Aune har sendt inn følgende sak til behandling på generalforsamlingen:

> Jeg ønsker at punkt 1.2 i Husordensreglene som omhandler husdyrhold behandles på nytt og revideres, og at det åpner opp for at man kan ha hund i boligselskapet.
>
> Å ha hund er en berikelse for de fleste mennesker, samt noe som kan være helsebringende. Tar man hensyn til sine naboer, er ikke hundehold noe som trenger å føre med seg mer ulempe for disse enn ved en innekatt, som det pr i dag gis tillatelse for å ha. Jeg ser derfor ingen grunn til at hundehold ikke skal være tillatt i boligselskapet.
>
> Det behøver ikke være fritt frem, men det bør være mulig å søke om hundehold på lik linje som at man kan søke om å ha innekatt. Styret kan sette opp retningslinjer som man må følge som hundeeier. Dette kan feks være påbud om å plukke opp etter hunden sin, forbud mot å ha løs hund i bakgården/trappeoppgang, kun 1 hund pr leilighet, retningslinjer på størrelse på hund, retningslinjer på støy.
>
> **Forslag til vedtak:**
> - Beboere i boligselskapet kan søke til styret om hundehold på lik linje med innekatt, forutsatt at det ikke er til ulempe for naboer og
> at det utarbeides retningslinjer som hundeeiere må følge og forholde seg til.

Dette er nå styrebehandlet, og styrets forslag til vedtak er som følger:

- Vi opprettholder husordensreglene som omhandler dyrehold slik som de er i dag. Dette for å hensyn ta allergikere, støy og hundehår.

Gjeldende husordensregler:

1.2 <u>Husdyrhold</u>

Husdyrhold er som hovedregel ikke tillatt.

Styret kan gi tillatelse til å holde innekatt dersom dette ikke er til ulempe for andre aksjonærer.

Dersom gode grunner taler for det kan styret gi aksjonærer tillatelse til å holde andre dyr enn innekatt (for eksempel ved behov for førerhund), forutsatt at dyreholdet ikke er til ulempe for andre aksjonærer.

SAK 8 VALG

Valgkomiteen 2020 for Folkvang boligselskap AS

v/Anders Grefsrud Haraldsen og Kai Rune Mathisen.

Etter oppslag i alle trappegangene den 2. april meldte 9 kandidater seg.
Ved fjorårets generalforsamling ble det påpekt at boligselskapet jevnlig har store og krevende vedlikeholdsprosjekter, og derav viktigheten av at styret består av personer med relevant erfaring og kompetanse. Komiteen har tillagt dette ekstra vekt.

Innstilling:

Styreleder:
Heidi Anette Eidissen innstilles gjenvalgt for en ny periode. Hun har vært styreleder i 2 år og stiller seg åpen til gjenvalg.

Styremedlemmer:
Ola Haram – ikke på valg
Kristin Killi Fiskum – ikke på valg

Thomas Strøm innstilles som styremedlem.
33 år, og har bodd i Folkvang noe over 10 år. Arbeider som konsulent og prosjektleder innen innkjøp og IT ledelse, tidligere Key Account manager hos Visma og med innkjøpsprosesser i bank/finans.
Har noe erfaring fra styrearbeid i politiske og frivillige organisasjoner tidligere.

Torstein Husø innstilles som styremedlem
25 år. Avslutter bachelor i hotelledelse nå, og fortsetter til høsten på en master i eiendomsutvikling ved universitet i Ås. Kan veldig gjerne tenkt seg et styreverv i Folkvang.

Varamedlemmer:

Anders Lübeck innstilles som varamedlem
28 år, fra Son i Akershus. Kjøpte og flyttet inn i Folkvang før jul i fjor, etter å ha bodd 10 år på Grünerløkka. Samboer med Anne Sofie som fullfører legepraksis i Troms.
Driver eget firma innen innholdsproduksjon, SoMe og Sportstrading. Er også assistenttrener for OBOS-liga laget KFUM Oslo. Fleksibel på dagtid, og synes det hadde vært interessant og lærerikt å være en del av et styre, samt bidra til fellesskapet i boligselskapet.

Anna Polec innstilles som varamedlem
38 år. Opprinnelig fra Warszawa, Polen, bodd i Oslo siden 2006. Utdannet på UiO og jobber som kreftforsker på Radiumhospitalet. Har stor interesse for design, interiør og kunst.
Glad i folk og liker å jobbe sammen med andre. Synes vårt boligselskap er kjempehyggelig og har lyst å bidra til fellesskapet.

Valgkomite

Sittende valgkomite stiller oss disponible til gjenvalg for ett år til.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

.

Ordinær generalforsamling 2020 ble avholdt uten fysisk møte.
Alle aksjonærer fikk mulighet til å avgi sine stemmer på internett eller på papirskjema.
Avstemmingen ble avsluttet 03.06 2020.

Konstituering

Registrering og godkjenning av møtedeltagere og fullmakter
Det var 49 aksjonærer som representerte 766 aksjer.

Valg av møteleder og møtereferent
Torill Jahr ble valgt til møteleder og referent.

Godkjenning av innkalling og saksliste
Innkalling og saksliste ble godkjent.

Valg av 2 aksjonærer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Kai Rune Mathisen og Anders G Haraldsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet:

1. **Styrets beretning for virksomheten i 2019**
   Styrets beretning ble tatt til etterretning.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2019**
   Regnskapet viser et underskudd på kr. 2 583 748,- som er dekket inn av annen egenkapital.
   Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som selskapets regnskap for 2019.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2019**
   Generalforsamlingen fastsatte styrets honorar til kr. 250 000,- til intern fordeling slik styret selv beslutter.

4. **Budsjett 2020**
   Budsjettet ble vedtatt som fremlagt. Felleskostnadene økes med 5% fra 1/7-2020.

5. **Oppgradering av bakgårdene**
   Generalforsamlingen ga sin tilslutning til oppgradering av bakgårdene og gir styret fullmakt til om nødvendig å innhente og inngå låneavtale på inntil kr 5 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere oppgradering av bakgårdene. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom.
   Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet.

   Stemmeresultatet var 586 for og 148 mot, 32 stemte blankt.

6. Installasjon av bakgårdsporter

Generalforsamlingen ga styret lov til å utrede og gjennomføre installasjon av bakgårdsporter, som hindrer uønsket gjennomgang fra HNH-gate til Brettevilles gate.

Stemmeresultatet var 564 for og 186 mot, 16 stemte blankt.

7. Husdyrhold – endring av husordensreglene

Stemmeresultatet var 414 for styrets forslag og 320 for innsendt forslag, 32 stemte blankt.
Husordensreglene forblir uendret.

8. Valg

Følgende ble valgt:

Heidi Anette Eidissen	styreleder for 2 år
Thomas Strøm	styremedlem for 2 år
Torstein Husø	styremedlem for 2 år
Anders Lübeck	varamedlem for 1 år
Anna Polec	varamedlem for 1 år

Ola Haram og Kristin Killi Fiskum ble valgt for 2 år i 2019 og er således ikke på valg.

Anders Grefsrud Haraldsen og Kai Rune Mathisen valgt til valgkomité for 1 år

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo, 3. juni 2020

Kai Rune Mathiesen	Torill Jahr	Anders Grefsrud Haraldsen

FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS



HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER FOR FOLKVANG BOLIGSELSKAP

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 23 mai 2006

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Folkvang Boligselskap AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å tilby aksjonærene henholdsvis bolig og butikklokale i:
Grefsenveien 5 A, B og C, Hans Nielsens Hauges gate 4, 6, 8, 10,12,14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 og 30, Borger Withs gate 2, 4, 6 og 8, og Brettevilles gate 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27 i Oslo.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 454 800, kroner firehundreogfemtifiretusenåttehundre, fordelt på 4548 aksjer á kr 100.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksjepost gir borett, altså enerett til bruk av en bolig/butikk i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Aksjonær som innehar 10 aksjer har rett og plikt til bruk av en leilighet på 1 vær., kjøkken m.v. Aksjonær som innehar 16 aksjer har rett og plikt til bruk av en leilighet på 2. vær., kjøkken m.v. Aksjonær som innehar 40 eller 10 aksjer har rett og plikt til bruk av butikklokale

3.2 Aksjeeiers død

Dør en aksjeeier, gis dødsboet melding om at aksjeposten med tilhørende borett må overdras til en person som kan godkjennes av styret innen 6 måneder. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Det samme gjelder hvis en aksjonær ikke bor i eiendommen, eller endelig har tapt sin rett til å bo der. Styret kan forlenge fristen.

Hvis 6 månedersfristen ovenfor ikke overholdes, har selskapet rett til å utpeke en ny aksjeeier. Overdragelsessummen skal tilsvare boligens eller butikklokalets markedsverdi.

3.3 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

Dersom det foreligger uaktsomhet, er aksjonærene pliktig til å betale egenandelen ved skader som boligselskapets forsikringsselskap dekker.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær

generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Akseeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning

- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapets styre skal velges blant aksjeeierne og aksjeeiernes ektefeller, og bestå av 5 medlemmer, hvorav en skal være leder. Det velges 2 varamedlemmer til styret. Lederen velges særskilt. Alle styremedlemmer velges for 2 år av gangen, dog slik at minst ett medlem trer ut hvert år, eventuelt ved loddtrekning. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Over styrets forhandlinger føres protokoller som underskrives av møtende styremedlemmer. Ingen beslutning er gyldig uten at den er protokollert og protokollen er underskrevet.

Styrets leder og ett av styremedlemmene tegner selskapets firma. Styret skal ansette forretningsfører og bestemme dennes godtgjørelse

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

7.11 Styrets årsberetning

I årsberetningen skal det gis opplysninger om forhold som er viktige for å bedømme selskapets stilling og resultat av virksomheten og som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse, samt andre forhold av vesentlig betydning for selskapet, selv om de er inntrådt etter regnskapsårets slutt.

Hvis det er skjedd endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er avtalt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for selskapet og aksjonærene. Det skal også spesielt redegjøres for større utførte, bestilte eller påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.

Videre skal det i årsberetningen inntas oppgave over antallet omsatte aksjeposter.

Antallet aksjonærer som ikke bor i eiendommen og antall leiligheter hvor fremleieadgang er meddelt, skal oppgis i årsberetningen.

7.12 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.13 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

8 Revisjon

8.1 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

HUSORDENSREGLER

FOR

FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

Vedtatt på ordinært generalforsamling 13.05.02
Endret på ordinær generalforsamling 23.05.06, 10.05.07, 08.05.12, 14.05.13, 07.05.14, 27.04.2022, 23.05.2024, 25.05.2025 og 27.05.2026

Aksjonærene plikter å overholde følgende husordensregler:

1. Orden og bruk av leilighet

1.1 Rotid

Det skal være ro i gården, herunder i leilighetene og fellesarealene, fra kl. 23.00 til 07.00.

Banking, støyende vedlikeholdsarbeider, musikkøvelser eller lignende aktiviteter skal ikke finne sted etter kl. 22.00 på hverdager og før kl. 10.00 eller etter kl. 16.00 på lør- , søn-, hellig- og høytidsdager.

Også utenom de angitte tider bør det utvises hensyn, slik at støyende aktiviteter til minst mulig grad er til sjenanse for andre beboere.

1.2 Husdyrhold

Beboere kan eie en stk hund eller en stk innekatt, så lenge det ikke er en støybelastning, ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Lufting av dyr i bakgårdene er tillatt så lenge dyret holdes i bånd og under kontroll. Dyreeier plikter å fjerne avføring umiddelbart og vise hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke bakgårdene som fast oppholdssted for dyrene.

1.3 Nabovarsel

Dersom det ved bestemte anledninger skal drives støyende arbeid, selskapeligheter eller lignende, skal det henges opp nabovarsel minimum 3 dager i forveien.

Ved omfattende renoveringsprosjekter, rehabilitering av bad, kjøkken o.l. skal det varsles minst én uke i forkant."

2. Orden og bruk av balkonger

Balkonger eller vinduer skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Aksjonærene plikter å fjerne snø og is fra egen balkong.

3. Orden og bruk av innvendige fellesarealer

3.1 Dører
Felles inngangsdør og dør til boder og andre fellesarealer skal alltid holdes låst.

3.2 Trapperom og ganger
Det er ikke tillatt å plassere eller oppbevare gjenstander i trapperom eller ganger (for eksempel barnevogner, sko, søppel, sykler og lignende). Om noe blir plassert her, vil gjenstandene bli fjernet.

Trapperom skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy.

3.3 Vaskerier og tørkeplasser
Styret kan sette opp instruks vedrørende bruk av vaskerier og tørkeplasser, se oppslag i vaskeriene.

3.4 Søppelrom
Avfall sorteres i de respektive kildesorteringsposene, og pakkes behørig inn før det legges i beholderne i søppelrommet. Søl omkring søppelbeholderne må unngås.

Det er kun vanlig husholdningsavfall som kan legges i beholderne i søppelrommet. Papir, glass og metall skal sorteres i egne dunker.

3.5 Diverse
Aksjonærene plikter å slukke lyset etter seg i fellesrom som fellesvaskeri og boder.

Bruk av levende lys eller fyrstikker er forbudt i fellesrom og boder.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetenes inngangsdører.

3.6 Renhold og vedlikehold
Dersom beboers oppussing eller bruk forårsaker mer slitasje, støv og skitt enn normalt, er beboer selv ansvarlig for at dette utbedres og rengjøres.

4. Orden og bruk av utvendige fellesarealer

4.1 Biler, motorsykler og mopeder

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på gårdsplassen, i stikkveiene eller på plenen.

Mopeder kan parkeres i sykkelbodene dersom de trilles ut og inn av gårdsrommet.

4.2 Ballspill

Ballspill er ikke tillatt i bakgårdene eller på gårdsplassen.

4.3 Diverse

Beplantning og plener skal behandles med forsiktighet.

Foring av fugler er ikke tillatt da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

5. Ansvarsbestemmelser

Aksjonærene blir erstatningspliktige for skade som oppstår som følge av uaktsomme brudd på husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet. Aksjonærene er også ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av andre personer, herunder fremleietakere, som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

6. Generelt

Skilt, plakater, antenner, flaggstenger, markiser etc. kan kun settes opp etter skriftlig godkjennelse fra styret.

Meldinger fra styret ved rundskriv, oppslag eller lignende gjelder på samme måte som husordensreglementet.

Beboerne plikter ellers å utvise godt naboskap.

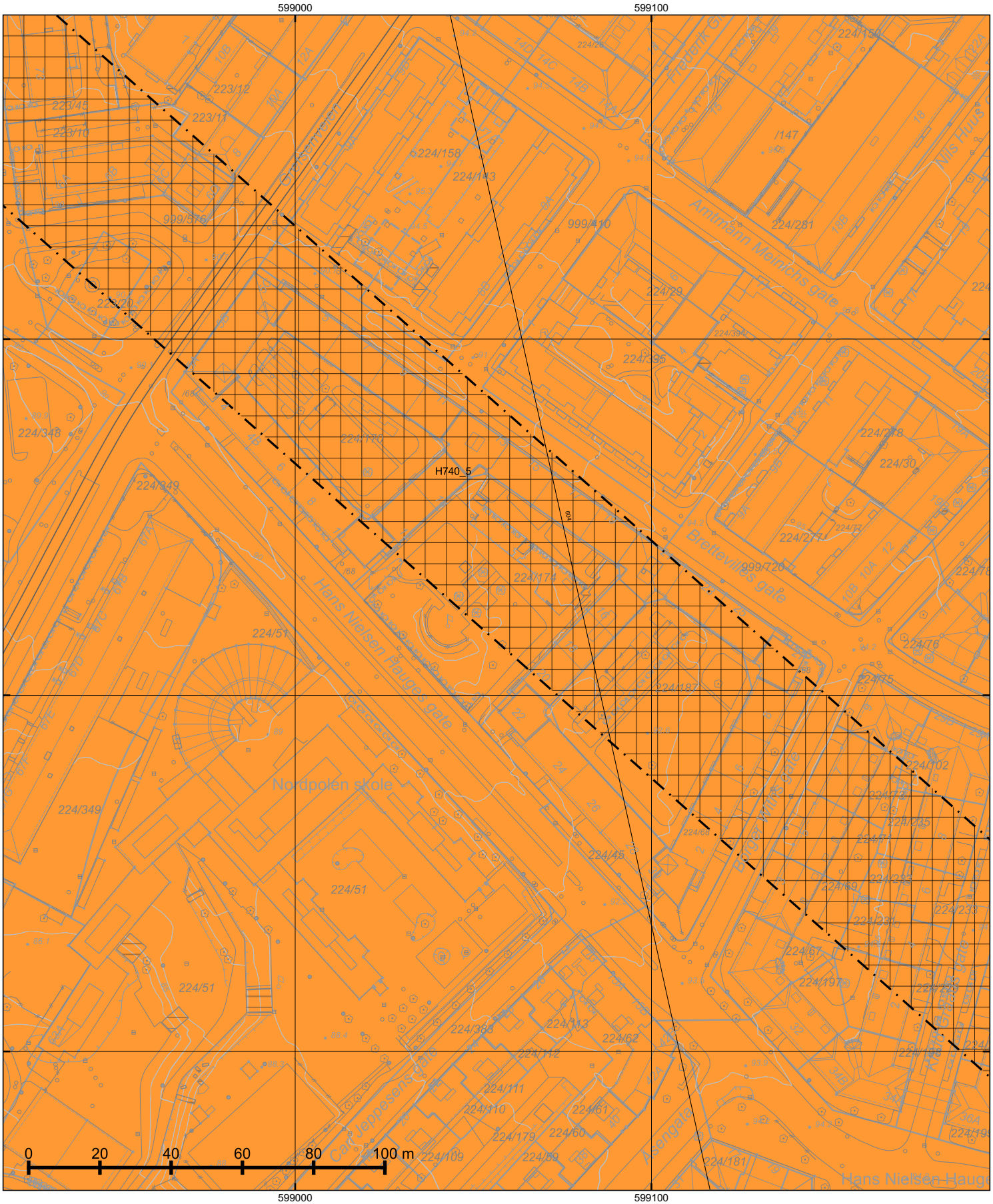
Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig.

Folkvang Boligselskap AS

10 Års vedlikeholdsplan mellom 2021-2031 (vedlikeholds historikk tibake til 2005)

Sist oppdatert 18.08.2021

Område/oppgave	Kommentar	Planlagt utført	Utført	År
Oppussing av vaktmesterboligen		2005	✓	2005
Internkontroll el. (sjekk av alle strømskap.)		2005	✓	2005
Utelamper med fotoceller (en del gammelt skiftes.)		2006	✓	2006
Utskifting av vaskemaskin og tørketrommel 9 stk.vaskerier		2009	✓	2009
Reperasjon av utvendig tak (taktekking) med nytt beslag og takrenner		2007	✓	2007
En del nye varmekabler til taknedløp		2007	✓	2007
Nytt belegg / Maling på balkonggulv		2008	✓	2008
Utskifing av radiatorer		2008	✓	2008
Rep. og maling av gulv på brannbalkonger i bakgården		2009	✓	2009
Soilrør	Rørfornying av firme Proline. (Innlagt strømpe) 30. Års garanti	2012	✓	2012
Maling / reperasjon av vinduer med lift		2012	✓	2012
Dører mot bakgården med ny systemlås		2013	✓	2013
Nye hovedører inkl. nytt callinganlegg		2013	✓	2013
Maling av søppelrommet		2013	✓	2013
Utskifting av armatur ledlys i kjellerbodene.		2013	✓	2013
Maling av trapper		2013	✓	2013
Reperasjon / utskifting av vindu i oppgangene.		2014	✓	2014
Fasaden ble malt	Fasaden ble malt samtidig som stilasjene var oppe for innstalasjon av nye vinduer	2017	✓	2017
Utskifting av alle vinduer i gården		2017	✓	2017
Bergvarme prosjekt	Innstalert varmegjennvinning til forbruksvann og radiatorkurs	2019	✓	2020
Reparasjon av teglesten på tak. Løse stener og spekking av fuger.	Inne i bakgård må det benyttes lift i hjørnene for reparasjon av løs teglesten.	2020	✓	2020
Nytt betalingssystem i vaskeriene		2020	✓	2020
Pulverapparatene må til service eller byttes til samtlige aksjonærer innen 18/3-2020	HMS-Krav	2020	✓	2020
Utskifting av gamle sluk fra bygges opprinnelse på bad	Dette har blitt utført samtidig med oppussing på bad. Mellom 1999-2021	1999-2021	✓	2021
Nye hagemøbler		2021	✓	2021
Oppgradering av gårdsrom		2021		
Rens av luftekanaler fra kjøkken og bad		2021		
Nye lekeapparater		2022		
Fyringsolje tanker; Bedre kondens og drenering av vann	Service / reparasjon	2022		
Nytt Brannvarsling system med meldesentral	Også inne i leilighetene	2022		
Maling til trappene i oppgangene + vegger	Sist malt i 2013	2024		
Nytt låssystem		2025		
Nye vinduer kjeller		2025		
Rehabilitering av balkonger		2025		
Ny takpapp, takrenner og nedløp + varmekabler (Omtekking ble sist utført i 2006) antatt levetid ca. 25 år		2029		
Stigerør til forbruksvann+ radiatorrør. Fra kjeller opp til leiligheter. Eventuelle hoved stoppekraner inne i leilighetene.		2031		



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

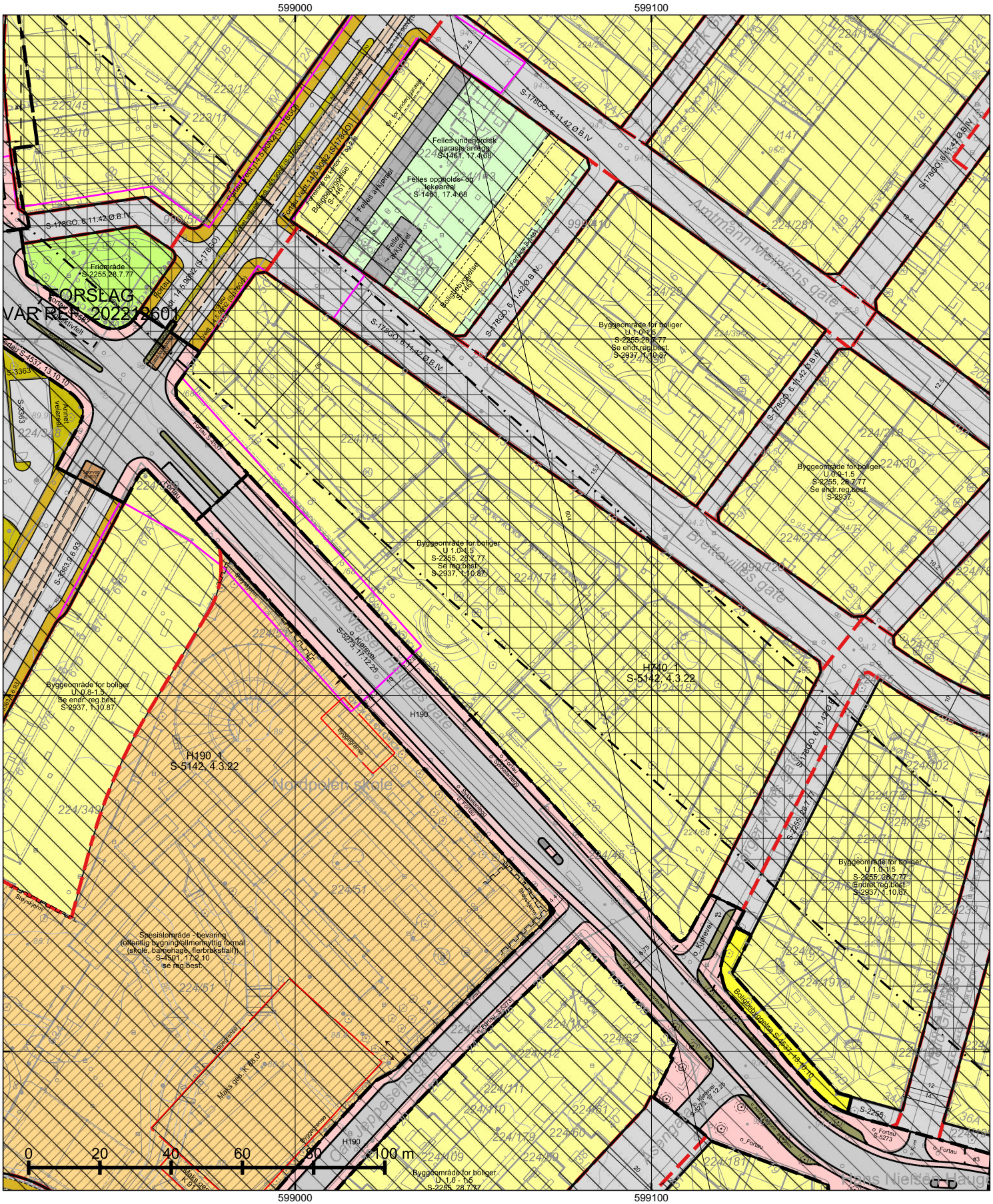
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164174/ 86541508
Adresse: Borger Withs gate 2
Gnr/Bnr: 224/68
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark


599000
599100
6646200
6646100
6646000
FORSLAG
VÅR REF: 202212601
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
H740_1
S-5142, 4.3.22
H190_1
S-5142, 4.3.22
Nordpolen skole
Spesialområde - bevaring
(offentlig bygningsallmennyttig formål
(skole, barnehage, flerbrukshall))
S-4501, 1.12.10
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 0.8-1.5
Se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0 - .5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
Felles uteoppholds- og lekeareal
S-1461, 17.4.68
Felles underjordisk garasje anlegg
S-1461, 17.4.68
Felles avkjørsel
Felles avkjørsel
Boligbebyggelse
S-1461
Boligbebyggelse
S-1461
Fellesareal
Fellesareal
Friområde
S-2255,28.7.77
Ammann Wiehichs gate
Bretteville Aas gate
Borger Withs gate
Hans Nielsen Hauges gate
Carl Berners plass
Malis gate
Trans Mittet Hoffs gate
Ammet veiarpet
Fortau
Kjørevei
Sykkelvei
Gangvei
Gangvei/sykkelvei
Fortau/sykkelvei
Kjørevei/fortau
Kjørevei/gangvei
Kjørevei/sykkelvei
Kjørevei/fortau/sykkelvei
Kjørevei/gangvei/sykkelvei
Kjørevei/fortau/gangvei/sykkelvei
Fortau/sykkelvei
Fortau/gangvei
Fortau/gangvei/sykkelvei
Gangvei/sykkelvei
Gangvei/fortau
Gangvei/fortau/sykkelvei
Gangvei/kjørevei/fortau
Gangvei/kjørevei/fortau/sykkelvei
Gangvei/kjørevei/sykkelvei
Gangvei/kjørevei
Gangvei/kjørevei/fortau
Gangvei/kjørevei/fortau/sykkelvei
Gangvei/kjørev

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

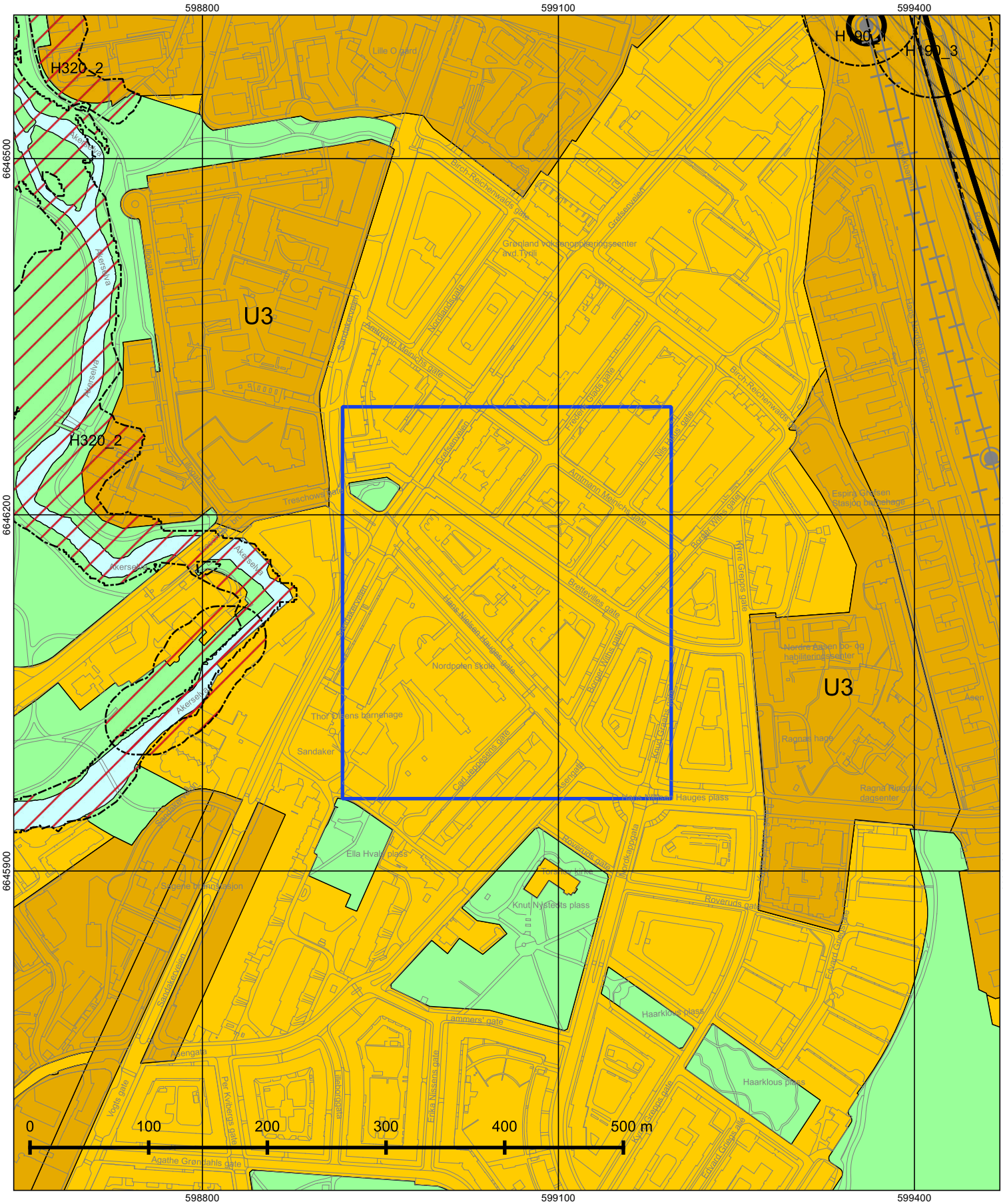
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164174/86541508
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Tips og retningslinjer fremleie

Styret gjør oppmerksom på at fremleier vil være erstatningsansvarlig for eventuelle skader som blir påført boligselskapets eiendom i fremleietiden ved uaktsom opptreden av leietakeren eller andre som er gitt adgang til eiendommen av fremleieren, jf. husordensreglene punkt 5.

Vi ber om at leietaker blir gjort oppmerksom på rutiner i boligselskapet (fellesvaskeri, søppelhåndtering etc), husordensreglene, samt viktigheten ved å melde fra om skader på/i leiligheten, eks. vannskade, o.l. Om det i utleieperioden byttes leietaker, må det meldes fra om hvem som er ny leietaker.

Deres adresse i fremleietiden, leietakers kontaktinformasjon og fremleiekontrakten skal sendes til vår forretningsfører Enqvist Eiendomsdrift AS. Kontaktinformasjon Enqvist Eiendomsdrift AS: Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo. E-post: post@enqvist.no.

Videre refereres det til vedtektene 3.3:

3.3 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to åre-ne. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- *aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjenes-te, sykdom eller andre tungtveiende grunner*
- *et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen*
- *det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstands-felleskapsloven § 3 annet ledd.*

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søk-naden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Styret i Folkvang Boligselskap AS

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORD ARKITEKTUR AS
Grinidammen 10
1359 EIKSMARKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.07.2021
	201906832 - 22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Casper Gavin	

Adresse:	GREFSENVEIEN 5 MED FLERE	Eiendom:	224/68/0/0
Tiltakshaver:	FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS	Søker:	NORD ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grefsenveien 5 med flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for boring av energibrønner, mottatt 22.04.2021.
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201906832			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	11.11.2019	20/5

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn er behandlet med avvik.

Klagefristen er tre uker

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

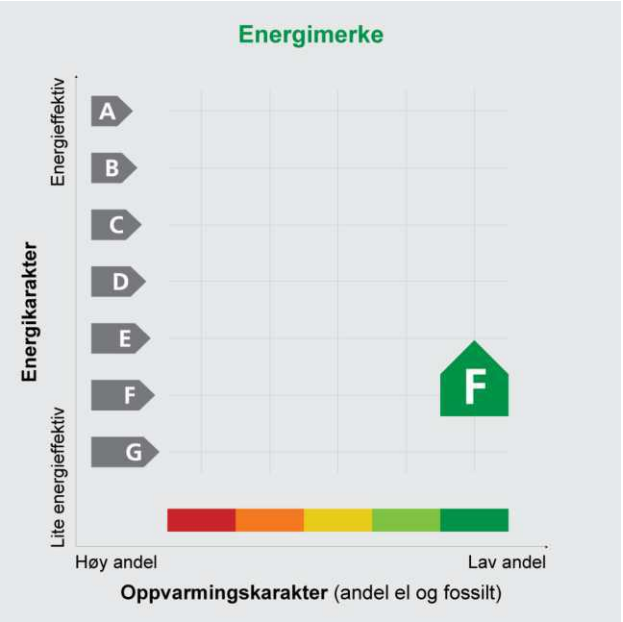
Vennlig hilsen

Casper Gavin - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

ENERGIATTEST

Adresse	Borger Withs gate 2
Postnr	0482
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/ 137
Gnr.	0301
Bnr.	68
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1260637
Dato	06.05.2021



Innmeldt av	Veslemøy Johansson

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1933
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Borger Withs gate 2
Postnr/Sted: 0482 OSLO
Leilighetsnummer: 137
Bolignr: H0201
Dato: 06.05.2021 20:15:12
Energimerkenummer: A2021-1260637
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Veslemøy Johansson

Gnr: 0301
Bnr: 68
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Borger Withs gate 2

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 564 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	2 min 0.1 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	24 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordpolen skole Linje 30, 58	2 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

BARNEHAGER

Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år) 117 barn	2 min 0.1 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	3 min 0.3 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Sandaker	4 min
Kiwi Torshov	4 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	6 min
Vitusapotek Sandaker	6 min
Sandaker Vinmonopol	6 min

SPORT

Haarklous plass	7 min
Museluden	11 min
Sandaker Treningssenter	4 min
Fresh Fitness Storo	7 min

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

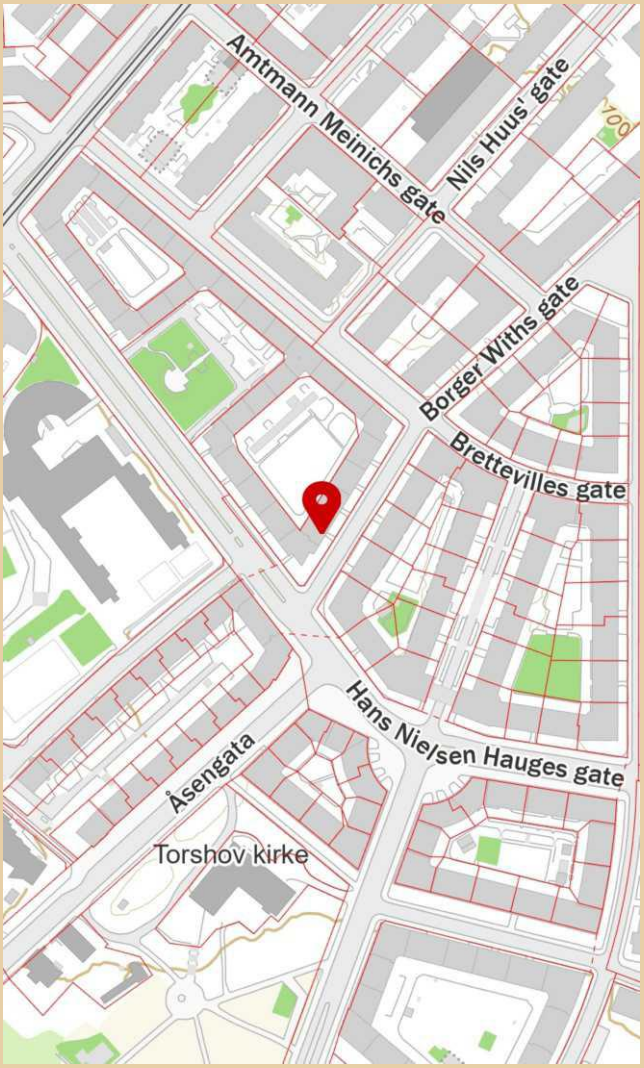
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Borger Withs gate 2, 0482 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 68, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169260098

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Guro Helle

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 900 58 598

E-post: guro.helle@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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