PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

HANS NIELSEN HAUGES GATE 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260351
Addresse	Hans Nielsen Hauges gate 6		
Postnr.	0481	Sted	OSLO
Selgers navn	Kasper Dølplads Antonsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

gjensidige forsikring

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har kun vært vanlig tett sluk 1 gang som fiksa seg med Plumbo

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Dato 12.06.2026

Signert av *Kasper Dølplads Antonsen*

Initialer selger:
K D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Privatmegleren Aksept
c/o Aksept Eiendomsmegling AS
Ullevålsveien 14
0171 OSLO

Att: Sigurd Bergseng

Oslo, 17.06.2026

Deres ref: **92260351**
Vår ref: **359-1-031**
Eiendommens navn: Folkvang Boligselskap AS, gnr 224 bnr 68 i OSLO kommune
Adresse: **Hans Nielsen Hauges gate 6, 0481 OSLO**
Org. nr.: **933773183**
Selger: **Antonsen, Kasper**

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81666967

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Felleskostnader	kr	4 068,00
Bredbånd	kr	189,00
Totalt	**kr**	**4 257,00 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.

I felleskostnadene er varmtvann og fyring inkludert.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Lån:
Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 71 33816 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,100 % p.a.
Restsaldo pr. 15.06.26 er kr 1 183 602,-
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. 15.06.26 er kr 9 487 326,-.
Lånet innfris 2045.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 72 16673 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 15.06.26 er kr 19 785 047,-.
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. 15.06.26 er kr 11 327 832,-.
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 57 037,-
Andel gjeld:	kr 153 596,-

Selgers andel av langsiktig gjeld pr. d.d. er kr 149 267,-

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.: **3893-3908 (031)**
Antall aksjer: **16**
Pålydende: **100,00**
Samlet pålydende: 1 600,00
Leilighetsnr.: **359-1-031 i Hans Nielsen Hauges gate 6, 0481 OSLO**
Aksjeboenhetsnr.: **00180**
Bolignr.: **H0101**

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	Folkvang Boligselskap AS
2	DNB Bank ASA
3	Privatmegleren Aksept

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 finner du linker til:

- **Navn på callingen**
- **Navn på postkassa**
- **Nøkler**
- **Vaskekort**

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

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.



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.

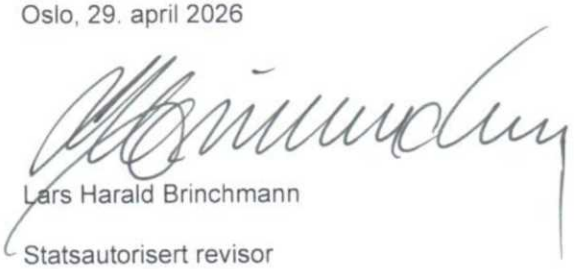
• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• 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

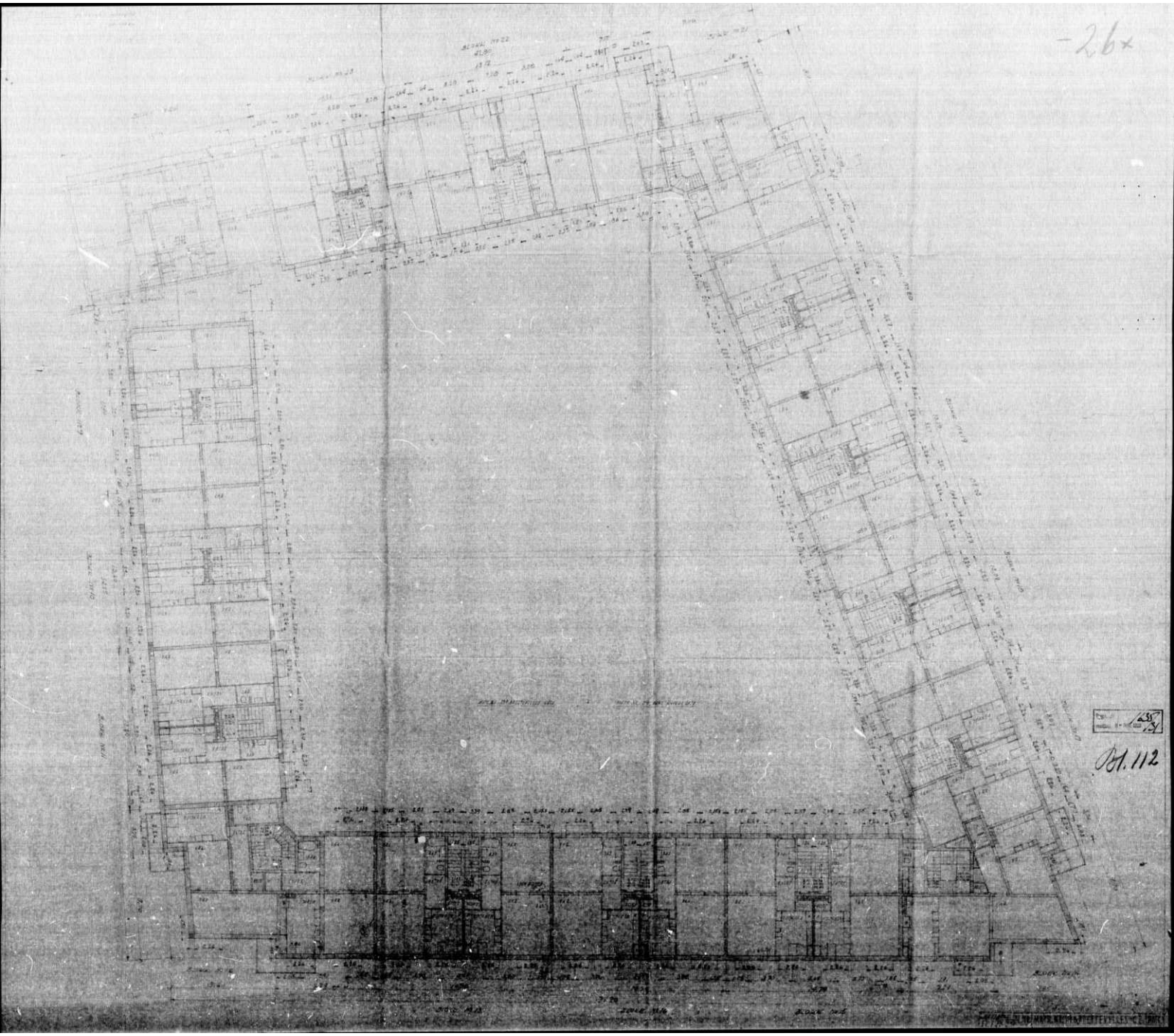
Valgkomité:

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



Ullevaldveien
16 Tigerstaden

Ferdig attestert 28-8-1936

Expeditions-Dokument

angaaende Tigerstaden

paa Matr.-No. 198 Bretteslegate 3 24 Hans Kiærsgate samt Nr. 8

Indlevert 17 dec. 1931 Attestert Bygningsrådets kontor

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr. No.

Grændser og Nabolodsmål. Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser

hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 30 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 17de dec. 1931

Saken til regulæringssjefen

Den paagjældende beliggende ligger paa Tøyen mellem 198 Bretteslegate og 24 Hans Kiærsgate. Den er ikke opført i konformitet med byggeloven. Beliggenheden 198 Bretteslegate 24 Hans Kiærsgate i Linje med de omliggende

Oslo 28/10 1936

Ekholm

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Kr. Ht. V. Jargesgt. - Borgar Wilhsgt.				JOUR.NR.	87/1373
ARB.'S ART	Biestvillesgt. - Grefsenveien. Etterisolering samt utskifte av tak				GNR./BNR.	224/48-196
BYGGHERRE	A/S Folkeviav Boligselskap.			konger	BYGN.ENH.NR	—
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		11.06.87	07.08.87	—	—	—

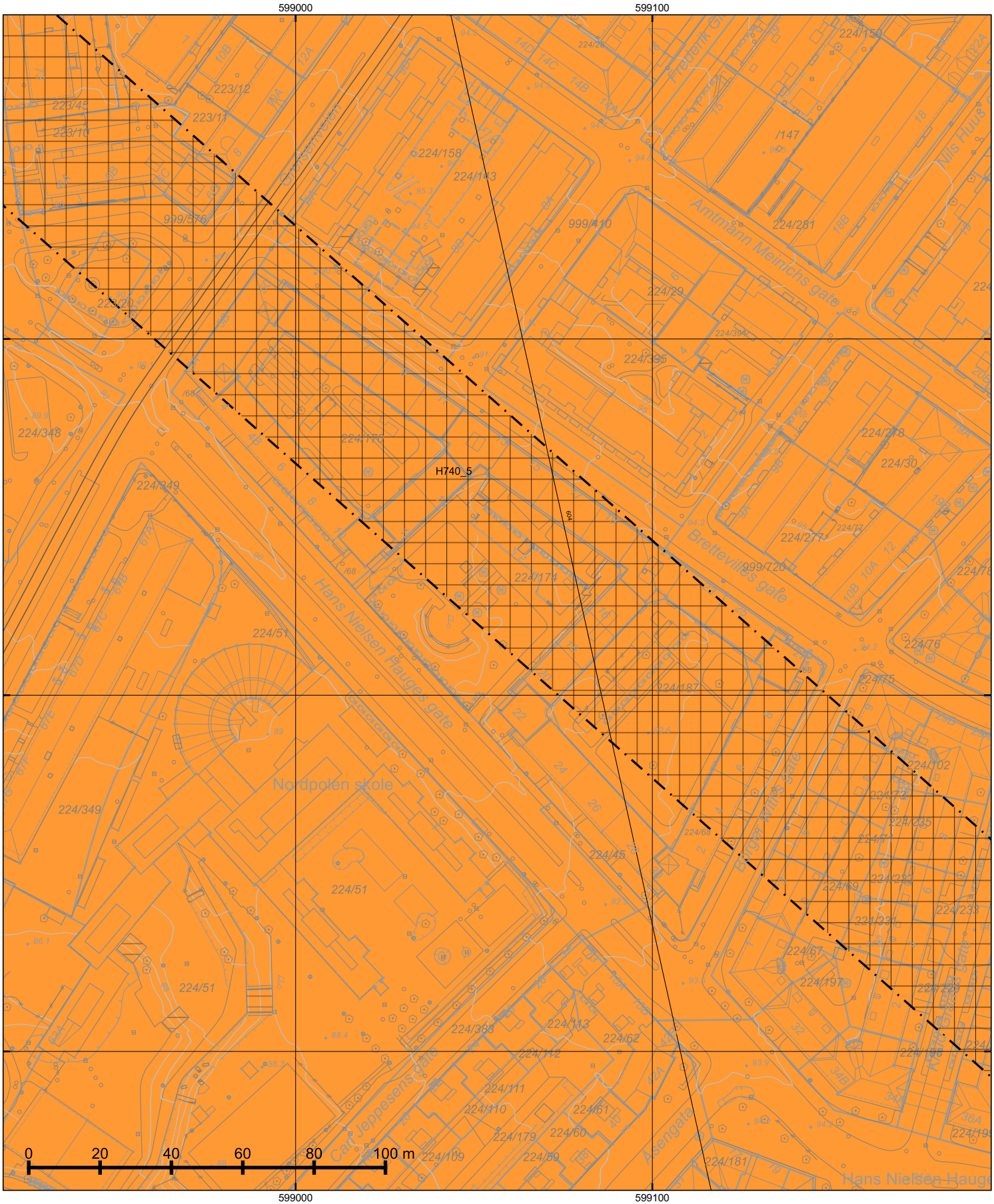
Ved siste befaring ble to mangler konstatert, se brev av 03.07.91 til boligselskapet.
Manglene er ikke meldt rettet. De er imidlertid ikke av en slik art at vi bør gå til forelegg etter § 114.
Saken henlegges uten ferdigattest etter sanering. Meldinger må sendes.

Oslo, 09.05.94
Leni Flaata

Att.: Oslo 20/5-94
Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X	X				

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			09.05.94	L.F.
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			09.05.94	L.F.
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

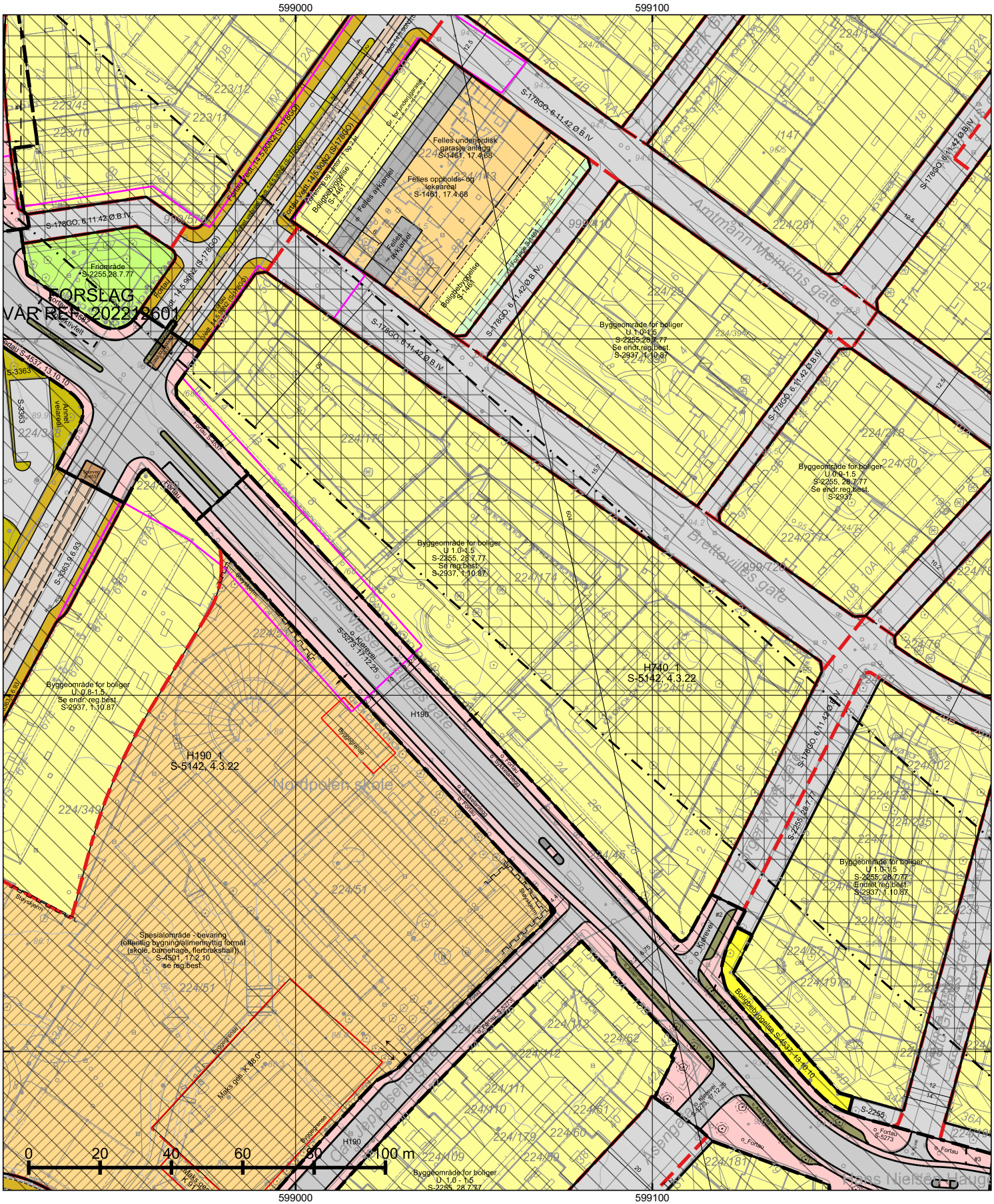
Reguleringskart

– 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: 159310/ 86534773
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: 202218601
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.0.8-1.5
Se endr. reg.best.
S-2937, 1.10.87
H740_1
S-5142, 4.3.22
H190_1
S-5142, 4.3.22
Spesialområde - bevaring
(offentlig bygning/allmennyttig formål
(skole, barnehage, flerbrukshall))
S-4501, 17.2.10
se reg.best.
Nordpolen skole
Felles uteoppholds- og lekeareal
S-1461, 17.4.68
Felles underjordisk garasje anlegg
S-1461, 17.4.68
Boligbebyggelse
S-1461
Fellesanlegg
Fellesanlegg
Fellesanlegg

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)

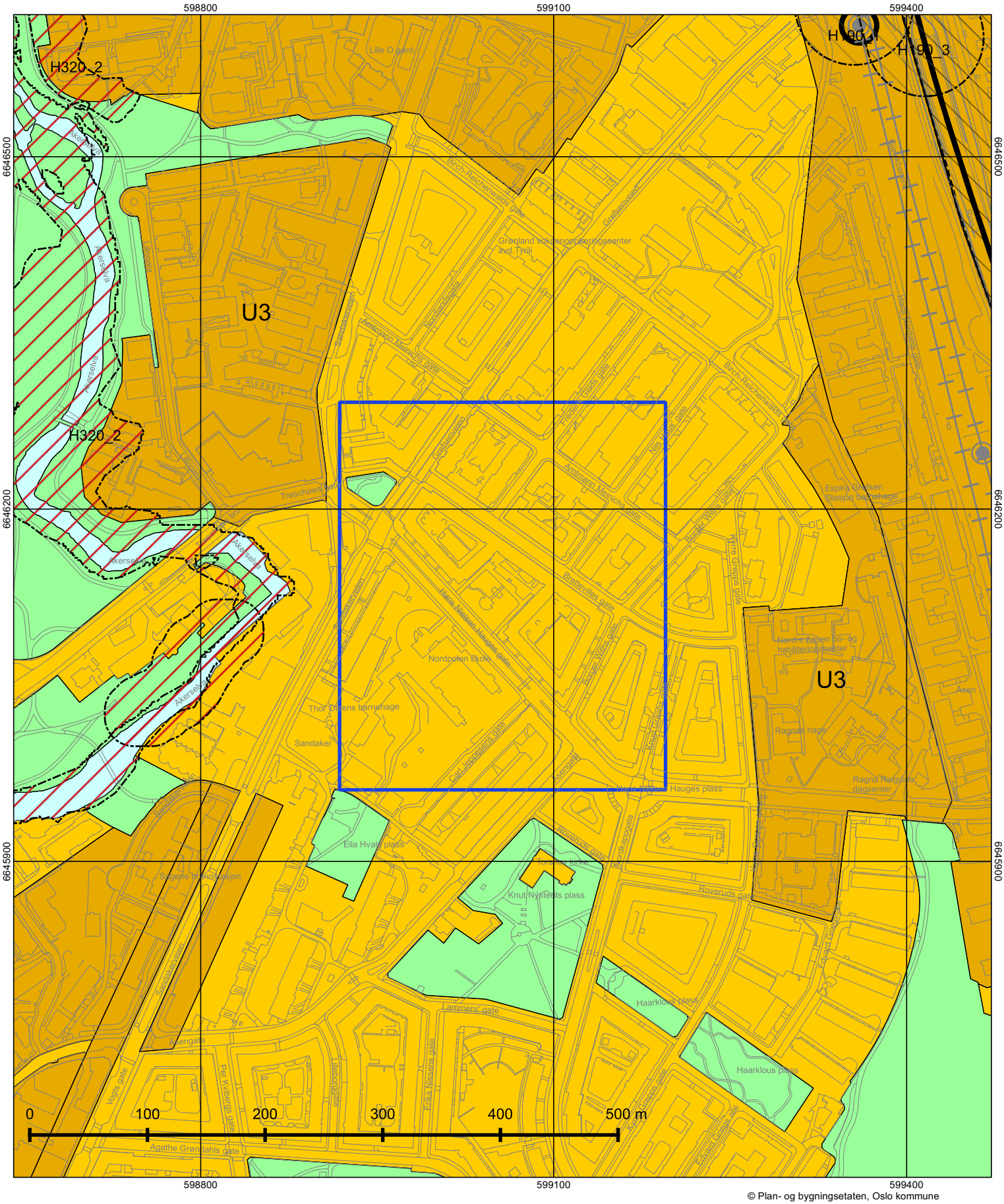
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 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


598800
599100
599400
6646500
6646200
6645900
H320_2
H320_2
H190_1
H190_3
U3
U3
Lille Ø gård
Grønland voksenopplæringssenter avd.Tyrili
Nordpolen skole
Thor Olsens barnehage
Sandaker
Espira Grefsen Stasjon barnehage
Nordre Aasen bo- og habiliteringssenter
Ragnar hage
Ragna Nordvik dagsenter
Ella Hval plass
Knut Nystedts plass
Haarklous plass
Haarklous plass
Hauges plass
Aasen
Akerselva
Akerselva
Akerselva

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 12.06.2026
Kunde: Sigurd Bergseng
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534773
Deres ref: 15861/ SIGURDBE

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 224, BNR. 68.

Vi viser til bestilling av 11.06.2026 for eiendom gnr. 224, bnr. 68.

GNR. 224 BNR. 68

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.06.1933.

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

6583 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

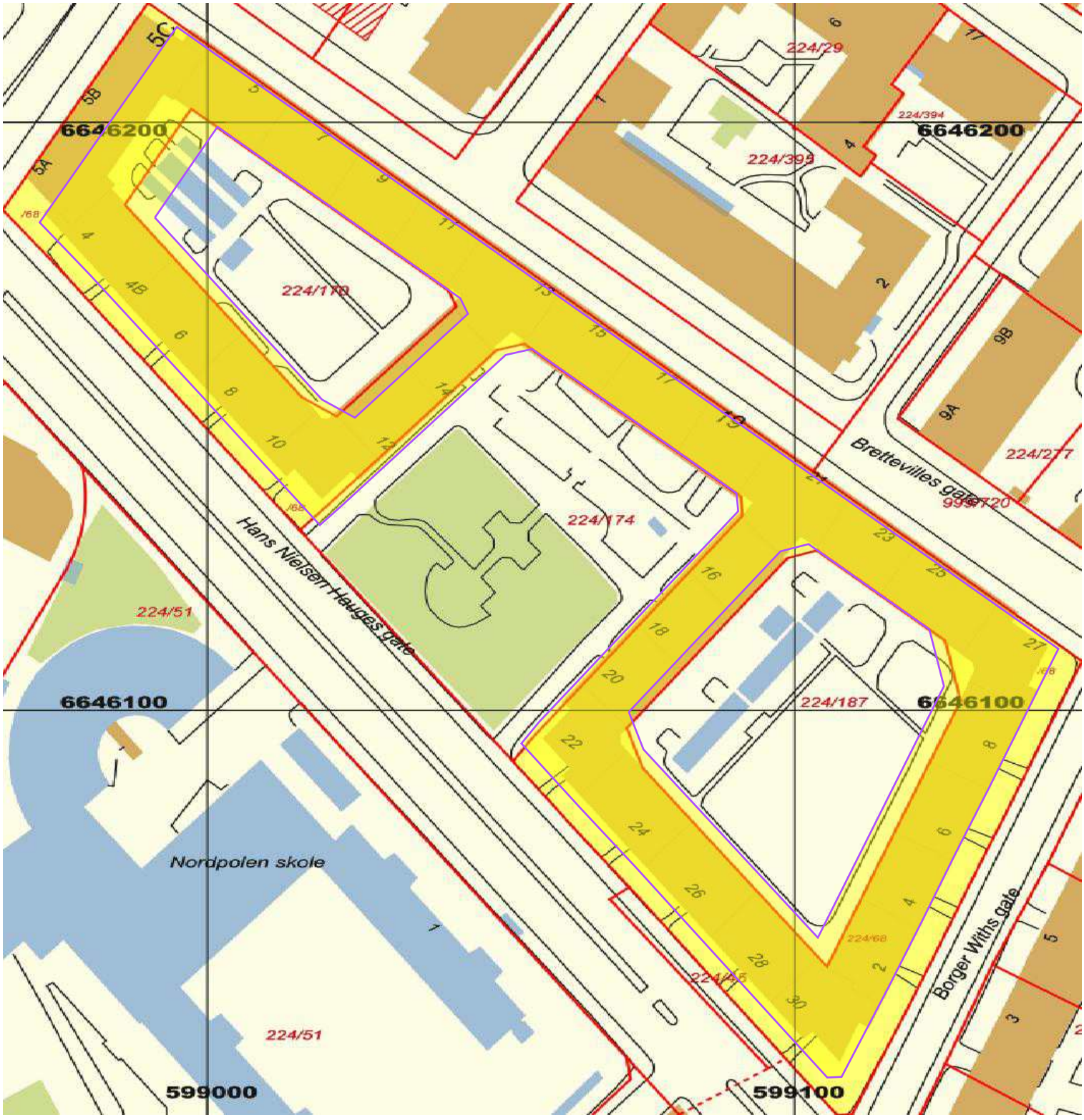
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

Hans Nielsen Hauges gate 6

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 566 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	2 min 0.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	23 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Nordpolen skole Linje 30, 58	2 min 0.2 km
Storo Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

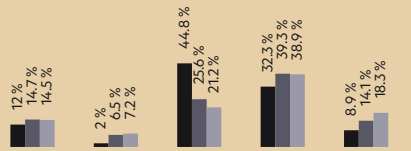
BARNEHAGER

Thor Olsens barnehage 2 (0-4 år) 115 barn	2 min 0.2 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 43 barn	3 min 0.2 km
Sandakerveien Fus barnehage (1-5 år... 68 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Sandaker	2 min
Kiwi Sandakerveien	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 59/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil

SPORT

Haarklous plass	9 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	10 min
Sandaker Treningssenter	2 min
Fresh Fitness Storo	5 min

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

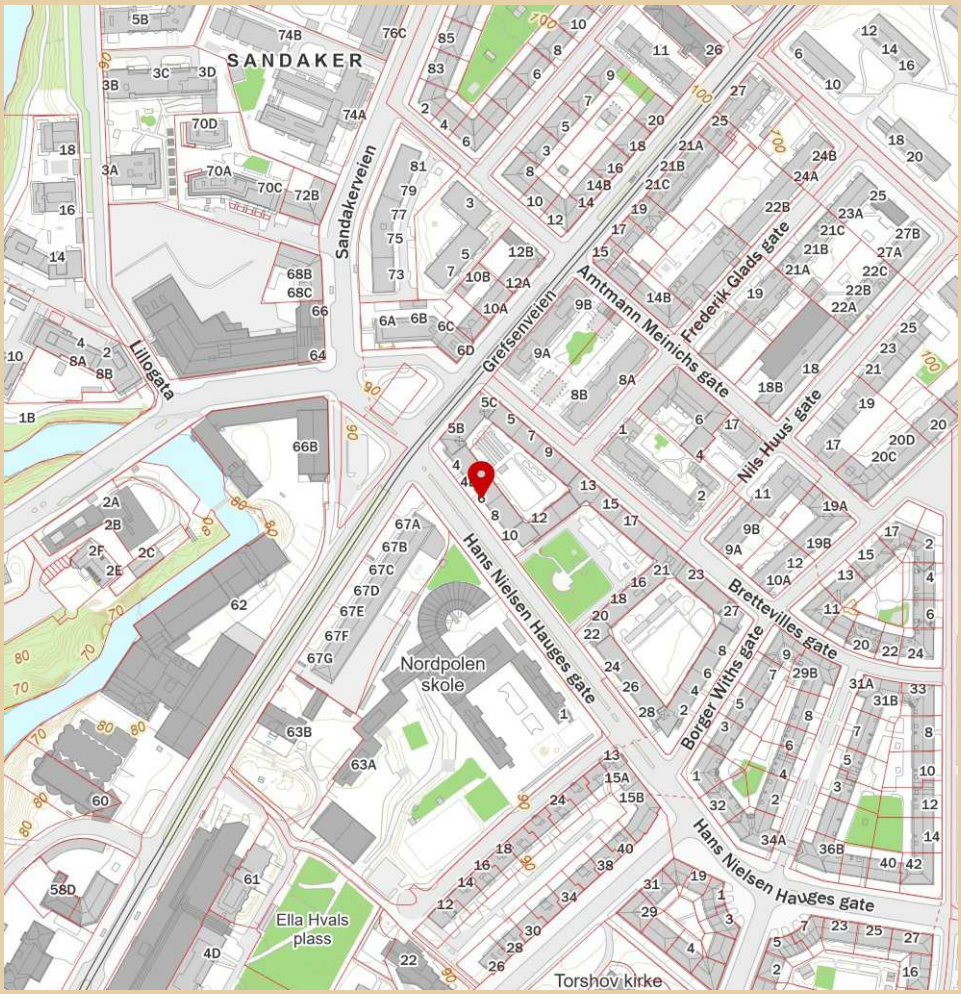
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Hans Nielsen Hauges gate 6

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 566 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	2 min 0.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	23 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Nordpolen skole Linje 30, 58	2 min 0.2 km
Storo Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

BARNEHAGER

Thor Olsens barnehage 2 (0-4 år) 115 barn	2 min 0.2 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 43 barn	3 min 0.2 km
Sandakerveien Fus barnehage (1-5 å... 68 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Sandaker	2 min
Kiwi Sandakerveien	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	5 min
Vitusapotek Sandaker	5 min
Sandaker Vinmonopol	5 min

SPORT

Haarklous plass	9 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	10 min
Sandaker Treningssenter	2 min
Fresh Fitness Storo	5 min

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

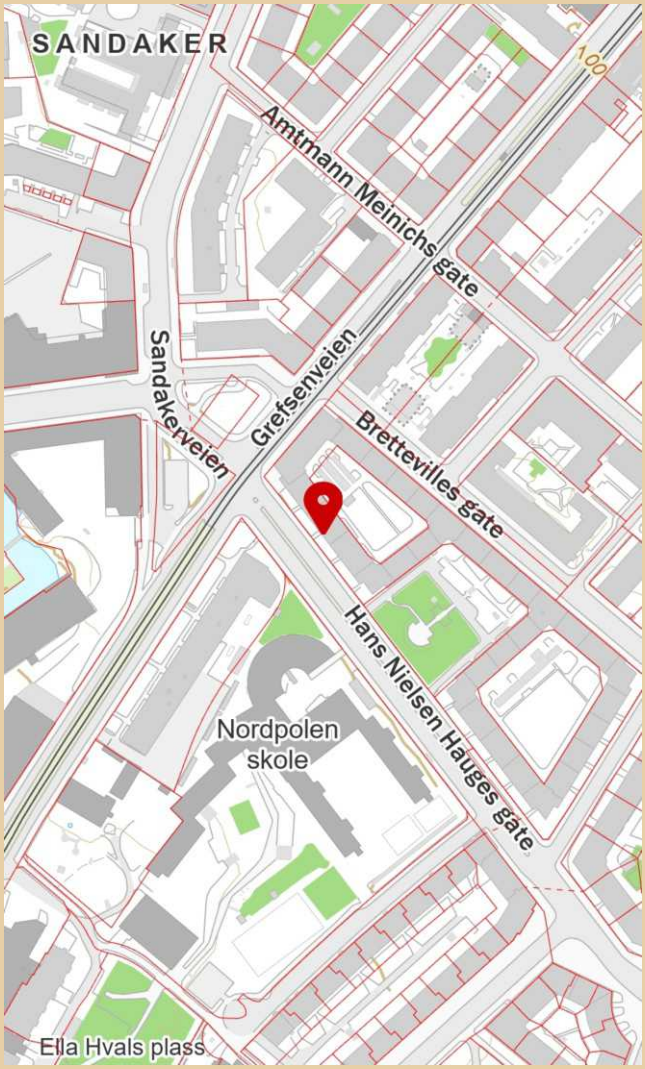
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

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

Hans Nielsen Hauges gate 6

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 566 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	2 min 0.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	23 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Nordpolen skole Linje 30, 58	2 min 0.2 km
Storo Linje 4, 5	8 min 0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.7 km

BARNEHAGER

Thor Olsens barnehage 2 (0-4 år) 115 barn	2 min 0.2 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 43 barn	3 min 0.2 km
Sandakerveien Fus barnehage (1-5 å... 68 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Sandaker	2 min
Kiwi Sandakerveien	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	5 min
Vitusapotek Sandaker	5 min
Sandaker Vinmonopol	5 min

SPORT

Haarklous plass	9 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	10 min
Sandaker Treningssenter	2 min
Fresh Fitness Storo	5 min

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

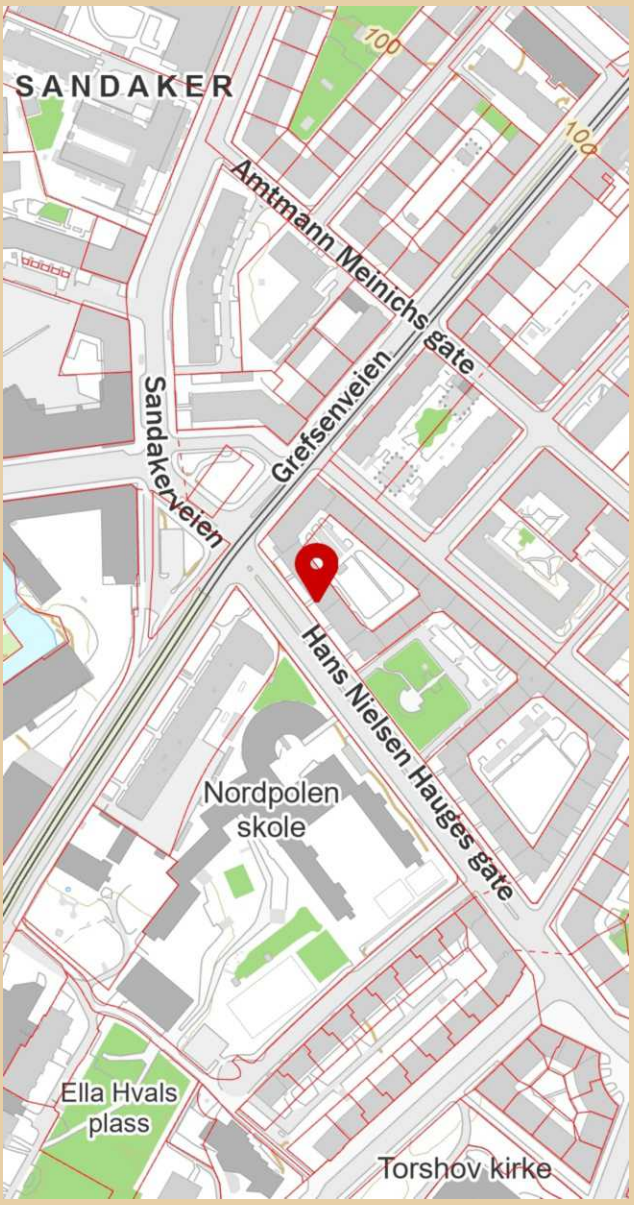
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

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:
Hans Nielsen Hauges gate 6, 0481 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 68, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260351

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
