



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Folkvangveien 22 D

1086 OSLO

301/107/1132/0/5/0

Rapportdato

19.07.2026

TG 0		0
TG 1		3
TG 2		9
TG 3		0
TG IU		1

FOLKVANGVEIEN 22 D - 301/107/1132/0/5/0

Befaring utført den 13.07.2026 av:



Endre Knutsen
Takstbygg AS

Tjernveien 14
0957 Oslo

+4799107995
endre@takstbygg.no



Takstmann med medlemskap og utdanning fra BMTF (Byggmesternes Takseringsforbund), og bakgrunn fra byggebransjen og eiendomsbransjen siden 1999. Nettside www.takstbygg.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

FOLKVANGVEIEN 22 D - 301/107/1132/0/5/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Swill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.



Om boligen

Adresse: Folkvangveien 22 D , 1086, OSLO

Matrikkel: 301/107/1132/0/5/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1989

Tomt: 4 742.90 m²

Hjemmelshaver(e): Freddy Andexlinger

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er oppført i 1989 etter datidens byggeskikk. Fundamentering med støpt betongsåle og grunnmur i betong. Etasjeskillere i betong. Yttervegger med bærende betongkonstruksjoner og bindingsverksvegger utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår generelt med normal standard og er jevnt vedlikeholdt. Det er registrert enkelte forhold som medfører behov for vedlikehold og oppfølging. Badet fremstår som oppgradert, men utførelsen bærer preg av mangelfulle håndverksmessige detaljer, og det er registrert avvik som er nærmere beskrevet under de respektive bygningsdelene. For øvrig fremstår boligen i tilfredsstillende stand ut fra alder og utførelse.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det er opplyst at badet er oppgradert. For øvrig foreligger det ingen opplysninger om vesentlige endringer eller oppgraderinger etter byggeåret utover ordinært vedlikehold.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner og utvendige fasader er ikke nærmere vurdert, da dette er bygningsdeler som normalt omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. Vinduer og dører er visuelt kontrollert på innside og vurdert i rapporten. Ansvarsforholdet for vedlikehold og utskifting må avklares mot borettslagets vedtekter.



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Folkvangveien 22D

BRA-i 73 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 10 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, gang, bad, stue, kjøkken, bod og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e Boligen disponerer en utvendig bod ved inngangspartiet (2,2 kvm) samt en bod tilknyttet verandaen (2,6 kvm).	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Veranda 10 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA 78 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen. Takhøyde stue: 238 cm. Takhøyde bad: 221 cm.

FOLKVANGVEIEN 22 D - 301/107/1132/0/5/0



Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Vinduer / dører: Vinduene vurderes å være fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det ble ved befaring registrert normal aldersslitasje uten vesentlige funksjonsavvik. Som følge av alder må økt behov for vedlikehold og fremtidig utskifting påregnes.

Veranda: Verandaen fremstår generelt i normal stand ut fra alder og konstruksjon. Det er registrert lav rekkverkshøyde målt til ca. 88 cm, som er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetskrav. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier en høyere tilstandsgrad ved befaringen.

Våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt: Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse eller oppbygning av det vanntette sjiktet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger ved befaringen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet på den fukttekniske oppbygningen.

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Flislagte overflater fremstår generelt i tilfredsstillende stand ved befaringen. Det ble registrert enkelte håndverksmessige avvik, herunder ujevne fuger og bomlyd i enkelte fliser ved stikktaksering. Bomlyd kan indikere redusert heft mellom flis og underlag, og medfører en økt risiko for at fliser kan løsne over tid. Badet har en tilnærmet flat terskel som gir god tilgjengelighet, men løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til oppkant ved dørterskel i våtrom. Ved tilstoppet sluk eller større vannmengder er det økt risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom. Det ble ved visuell befaring ikke registrert forhold som indikerer svikt i overflater eller tettesjikt.

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket var tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det kunne ikke bekreftes synlig mansjett eller membran under klemringen, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran og tettesjikt. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til tilslutningen mellom sluk og tettesjikt vurderes forholdet til TG2.

Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Sanitært utstyr fremstår generelt i normal funksjonell stand ved befaringen. Våtrommet har mekanisk avtrekk, men det foreligger ikke dokumentasjon på ventilasjonsanleggets kapasitet eller innregulering. Badet er oppgradert uten fremlagt dokumentasjon, og utførelsen bærer preg av enkelte håndverksmessige avvik. Samlet vurderes forholdet til TG2.

Kjøkken - Totalvurdering av kjøkken: Kjøkkeninnredningen fremstår i normal stand med alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert symptomer på fuktskader ved oppvaskkum eller på synlige vann- og avløpsinstallasjoner under befaringen. Kjøkkenet mangler vannstoppsystem, noe som ikke tilfredsstiller dagens anbefalte sikkerhetsnivå og medfører økt risiko ved eventuell lekkasje. Dette er forhold som begrunner tilstandsgrad TG2. Kjøkkenet har frittstående komfyr, kjøleskap og fryseskap samt oppvaskmaskin og ventilator. Hvitevarene er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør: Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å være av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonsavvik ved befaringen, men som følge av alder må økt vedlikeholdsbehov og utskifting på sikt påregnes.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av varmtvannsbereider: Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringen. Avløpsslange for spillbakke er imidlertid ikke montert i plastkappen som forutsatt av produsenten, og anbefales montert slik at eventuelle lekkasjer blir synlige.

Våtrom - Totalvurdering av fuktsøk: Innvendige konstruksjoner er ikke tilgjengelige for inspeksjon uten destruktive inngrep. Det er ikke utført hulltaking eller åpning av konstruksjonen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og fuktindikering på tilgjengelige overflater. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Egenerklæringen er gått igjennom med selger. Ingen nevneverdige punkter bemerket.

Når ble egenerklæringen signert?

16.07.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?

Ingen

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduene og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trevinduer 2-lags isolerglass fra byggeår 1989.

Generell beskrivelse av dører

Yttredør: Tredør fra byggeår.

Verandadør: Tredør fra byggeår med 2-lags isolerglass

Innerdører: Lettdører. Skyvedør inn til soverom 1 og videre inn på bad.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Vinduene vurderes å være fra byggeåret og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det ble ved befaring registrert normal aldersslitasje uten vesentlige funksjonsavvik. Som følge av alder må økt behov for vedlikehold og fremtidig utskifting påregnes.

Årsak/konsekvens

Årsak: Aldersrelatert slitasje og normal elde. Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Økt risiko for redusert tetthet, slitasje på beslag og pakninger samt behov for vedlikehold og utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefalte tiltak: Det anbefales å utføre normalt vedlikehold av vinduene, herunder kontroll og eventuell justering av beslag, smøring av bevegelige deler samt vedlikehold av overflatebehandling ved behov. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje.

Ytterligere undersøkelser: Ingen ytterligere undersøkelser anses nødvendige på befaringstidspunktet. Vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer vil normalt være borettslagets ansvar i henhold til gjeldende vedtekter.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?

Nei

Kommentar:

Rekkverkshøyden er målt til ca. 88 cm. Dette er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetskrav på 1,0 m. Åpningene i rekkverket vurderes å være i samsvar med dagens anbefalinger.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekking?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Verandaen fremstår generelt i normal stand ut fra alder og konstruksjon. Det er registrert lav rekkverkshøyde målt til ca. 88 cm, som er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetskrav. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier en høyere tilstandsgrad ved befaringen.

Årsak/konsekvens

Årsak: Rekkverkshøyden er målt til ca. 88 cm og er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetskrav.

Konsekvens: Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker. Forholdet er ikke uvanlig for byggets alder, men tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefalte tiltak: Ved fremtidig utskifting eller ombygging av verandaen anbefales rekkverket oppgradert til dagens krav og anbefalinger der dette er praktisk og teknisk mulig.

Ytterligere undersøkelser: Ingen ytterligere undersøkelser anses nødvendige.

HMS vurdering

Rekkverkshøyden er målt til ca. 88 cm, hvilket er lavere enn dagens anbefalte sikkerhetskrav. Dette kan medføre økt risiko for fall og vurderes som et HMS-forhold.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Eier opplyser at badet ble oppgradert for en del år siden. Det foreligger ingen nærmere opplysninger om utførelsestidspunkt, omfang eller utførende foretak, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse eller oppbygning av det vanntette sjiktet. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger ved befaringen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:**Kommentar:**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse eller oppbygning av det vanntette sjiktet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger ved befaringen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet på den fukttekniske oppbygningen.

Årsak/konsekvens

Årsak: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det vanntette sjiktet eller utførelsen av våtromsarbeidene.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, materialvalg og kvalitet på den fukttekniske oppbygningen. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Badet har flislagte gulv og vegger. Innvendig himling er utført med malte plater. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje. Det ble registrert enkelte håndverksmessige avvik ved utførelsen, som er nærmere beskrevet under de respektive kontrollpunktene.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Flislagte overflater fremstår generelt i god stand ved befaringen. Det ble registrert enkelte håndverksmessige avvik, blant annet ujevne fuger og mindre unøyaktigheter i utførelsen. Ved stikktaksering med banking på flisene ble det registrert bomlyd i enkelte fliser. Dette kan indikere redusert heft mellom flis og underlag og innebærer en økt risiko for at fliser kan løsne over tid. Det ble ikke registrert skader eller fuktforhold som indikerer svikt i tettesjiktet ved befaringstidspunktet.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det ble registrert fall i retning sluket fra de kontrollerte områdene. Det ble ikke registrert motfall ved stikkprøvemålingene.

Kommentar:

Flislagte overflater fremstår generelt i tilfredsstillende stand ved befaringen. Det ble registrert enkelte håndverksmessige avvik, herunder ujevne fuger og bomlyd i enkelte fliser ved stikktaksering. Bomlyd kan indikere redusert heft mellom flis og underlag, og medfører en økt risiko for at fliser kan løsne over tid.

Badet har en tilnærmet flat terskel som gir god tilgjengelighet, men løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til oppkant ved dørterskel i våtrom. Ved tilstoppet sluk eller større vannmengder er det økt risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom.

Det ble ved visuell befaring ikke registrert forhold som indikerer svikt i overflater eller tettesjikt.

Årsak/konsekvens

Årsak: Det er registrert enkelte håndverksmessige avvik ved utførelsen av overflatene, herunder bomlyd i enkelte fliser ved stikktaksering. Badet har i tillegg en tilnærmet flat dørterskel som ikke tilfredsstiller dagens krav til oppkant ved våtrom.

Konsekvens: Bomlyd kan indikere redusert heft mellom flis og underlag, med økt risiko for at fliser kan løsne over tid. Den lave terskelen medfører økt risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved tilstoppet sluk eller vannlekkasje. Forholdene vurderes ikke å ha vesentlig betydning for dagens bruk, men oppfølging og vedlikehold må påregnes.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Sluket var tilgjengelig for inspeksjon ved befaring. Slukrist og vannlås ble demontert, og sluket ble kontrollert visuelt.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Ikke synlig. Det var ikke mulig å visuelt bekrefte synlig mansjett eller våtromsbelegg under klemringen ved befaringen.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert synlige forhold som ga mistanke om punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved befaringen.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**Kommentar:**

Sluket var tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det kunne ikke bekreftes synlig mansjett eller membran under klemringen, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av membran og tettesjikt. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til tilslutningen mellom sluk og tettesjikt vurderes forholdet til TG2.

Årsak/konsekvens

Årsak: Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller tettesjikt, og det var ikke mulig å visuelt bekrefte membran under klemringen ved befaringen. Badet er oppgradert, men utførelsen og den fukttekniske oppbygningen kan ikke verifiseres.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere tettesjiktets utførelse medfører usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikkerhet. Eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredningen fremstår som noe slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjnise med dusjgarnityr på vegg, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Gulvmontert toalett, Vegghengt servant

Er det innebygget sisterner?

Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Sanitært utstyr fremstår generelt i normal funksjonell stand ved befaringen. Våtrommet har mekanisk avtrekk, men det foreligger ikke dokumentasjon på ventilasjonsanleggets kapasitet eller innregulering. Badet er oppgradert uten fremlagt dokumentasjon, og utførelsen bærer preg av enkelte håndverksmessige avvik. Samlet vurderes forholdet til TG2.

Årsak/konsekvens

Årsak: Badet er oppgradert uten at det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Det er registrert enkelte håndverksmessige avvik ved utførelsen.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon og utførelsesmessige avvik medfører usikkerhet knyttet til kvalitet og levetid. Løpende vedlikehold og oppfølging må påregnes, og eventuelle skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking eller inngrep i konstruksjonen, og innvendige konstruksjoner er ikke inspisert. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, fuktindikering på tilgjengelige overflater og tilgjengelig dokumentasjon ved befaringstidspunktet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk



Kommentar:

Innvendige konstruksjoner er ikke tilgjengelige for inspeksjon uten destruktive inngrep. Det er ikke utført hulltaking eller åpning av konstruksjonen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og fuktindikering på tilgjengelige overflater. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefalte tiltak: Det anbefales å opprettholde normalt vedlikehold og følge med på eventuelle tegn til fukt eller lekkasjer i våtrommet.

Det anbefales ingen ytterligere undersøkelser på nåværende tidspunkt, da det ikke ble registrert symptomer på fuktskade. Dersom det oppstår mistanke om lekkasje eller fuktskade, bør konstruksjonen undersøkes nærmere ved hulltaking eller annen egnet metode.

FOLKVANGVEIEN 22 D - 301/107/1132/0/5/0



Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?

Nei

Kommentar:

Det er montert ubrennbar golvplate foran og under ildstedet.

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)

Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Boligen har vedovn med tilkoblet røykrør til pipeløp. Ildstedet fremstår i normal stand ved visuell befaring, uten synlige skader eller vesentlige avvik. Det er montert ubrennbart golvplate foran ildstedet. Det er ikke foretatt funksjonstesting av ildstedet eller kontroll av pipeløpets innvendige tilstand ved befaringen.

HMS vurdering

Det ble ikke registrert synlige HMS-avvik ved ildstedet under befaringen. Vurderingen er begrenset til visuell kontroll, og omfatter ikke funksjonstesting eller innvendig kontroll av ildsted, røykkanal eller pipeløp.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrep blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med Asko komfyr, Siemens kjøleskap, Tefcold fryseskap, Siemens oppvaskmaskin og Flexit ventilator med avtrekk til det fri. Vann- og avløpsinstallasjoner er synlige i benkeskapet. Det er ikke montert vannstoppsystem eller komfyrvakt. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje uten vesentlige synlige skader ved befaring.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert symptomer på fuktskader eller lekkasjer i området rundt oppvaskkum, kjøleskap eller oppvaskmaskin ved befaringen. Det ble heller ikke observert synlige fuktmerker, misfarging eller skader på innredning eller tilstøtende overflater ved visuell inspeksjon.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

TG 2 

Kommentar:

Kjøkkeninnredningen fremstår i normal stand med alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert symptomer på fuktskader ved oppvaskkum eller på synlige vann- og avløpsinstallasjoner under befaringen. Kjøkkenet mangler vannstoppsystem, noe som ikke tilfredsstiller dagens anbefalte sikkerhetsnivå og medfører økt risiko ved eventuell lekkasje. Dette er forhold som begrunner tilstandsgrad TG2.

Kjøkkenet har frittstående komfyr, kjøleskap og fryseskap samt oppvaskmaskin og ventilator. Hvitevarene er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert.

Årsak/konsekvens

Manglende vannstoppsystem innebærer at kjøkkenet ikke har dagens anbefalte sikring mot vannlekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på innredning og bygningsdeler dersom de ikke oppdages i tide. Det ble imidlertid ikke registrert symptomer på fuktskader ved befaringen.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Kommentar:

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk via Flexit ventilator med avkast direkte gjennom yttervegg. Ventilasjonsløsningen fremstod funksjonell ved befaringen, og det ble ikke registrert synlige avvik. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller funksjonstesting av anlegget.

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

Det er utført tapping fra bad og kjøkken uten vesentlig avvik.

Er hovedstengekran lokalisert?

Ja

Kommentar:

Hovedstengekranen er lokalisert på bad.

Er hovedstengekran funksjonstestet?

Ja

Kommentar:

Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?

Nei

Kommentar:

Ingen tegn til skade på avløpsrør.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:**TG 2** **Kommentar:**

Innvendige vann- og avløpsrør vurderes å være av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonsavvik ved befaringen, men som følge av alder må økt vedlikeholdsbehov og utskifting på sikt påregnes.

Årsak/konsekvens

Årsak: Innvendige vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens: Økende alder medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og funksjonssvikt. Vedlikehold og utskifting må påregnes på sikt.

Bilder



Avløp under kjøkkenbenk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er av typen Høiax RSB ECO 120 og er tilkoblet via jordet stikkontakt.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 2 

Kommentar:

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringen. Avløpsslange for spillbakke er imidlertid ikke montert i plastkappen som forutsatt av produsenten, og anbefales montert slik at eventuelle lekkasjer blir synlige.

Årsak/konsekvens

Årsak: Varselslange for spillbakke er ikke montert i plastkappen i henhold til produsentens anvisning.

Konsekvens: Eventuell lekkasje fra berederens ytterkappe kan bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt, noe som kan øke risikoen for følgeskader.

Varselslangen bør monteres i henhold til produsentens anvisning slik at eventuell lekkasje ledes til synlig sted. For øvrig anbefales normalt ettersyn og vedlikehold av berederen.

**Hva slags oppvarming har boligen:**

vedovn, elektrisk

Kommentar:

Boligen varmes opp med elektriske varmekilder og vedfyring via frittstående vedovn.

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Totalvurdering oppvarming:**Kommentar:**

Boligen varmes opp med elektriske varmekilder og vedovn. Oppvarmingsløsningene fremstår i normal stand ut fra visuell befaring, og det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for en høyere tilstandsgrad. Det er ikke utført funksjonstesting av ildsted eller elektriske varmekilder.

Overflater gulv

Entré, gang, bod, kjøkken, stue og to soverom: Parkett

Bad: Fliser

Overflater vegg / himling

Entré, gang, bod, kjøkken, stue og to soverom: Malte flater og tapet, malt himling.

Bad: Fliser og malt himling.

Årsak/konsekvens

FOLKVANGVEIEN 22 D - 301/107/1132/0/5/0

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)

Nei

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner

Ingen

Bod

Boligen disponerer to utvendige boder. Den ene boden er plassert ved inngangspartiet og har et areal på ca. 2,2 m². Den andre boden er tilknyttet terrassen og har et areal på ca. 2,6 m². Bodene gir gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr, sykler, hagemøbler og annet løsøre. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved visuell befaring.

Egenerklæring

Folkvangveien 22 D, 1086 OSLO

16 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Folkvangveien 22 D

Postadresse

Folkvangveien 22 D

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i leiligheten fra 10.03.2025.

Har du kjennskap til feil/t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 800

Informasjon om selger

Selger

Andexlinger, Freddy

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Muligens bytte av dører og vinduer

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12134353

Egenerklæringsskjema

Name

Freddy Andexlinger

Date

2026-07-16

Identification



Freddy Andexlinger



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Tone Bjørgvik
Devikveien 11, 1394 NESBRU
E-post: tone@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202260269 . Vår ref.: 0572-1-1003

Dato: 16.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Folkvangveien Borettslag
Organisasjonsnr: 952120786
Andelseier: Andexlinger, Freddy
Medeier:
Leilighetsnummer: 1003
Adresse: Folkvangveien 22 D, 1086 OSLO
Andelsnummer: 5
Gnr. 107
Bnr. 1132

Borettsinnskudd: Kr. 398 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88563034.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Må være fylt 55 år ved kjøp.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208201530
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,80%
Restsaldo	44 405,00
Innfrielsesdato:	30.08.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 508,00,-
Herav:

Internett
TV
Felleskostnader

Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
289,00	
335,00	
4 884,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	968,-
Fradragsberettigede kostnader:	229,-
Annen formue:	37 658,-
Gjeld:	2 627,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208201530
Restsaldo:	1 864,18
Kapitalkostnader:	140,13
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 864,18,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Erik Stubdal, e-post: folkvangvn@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtagelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste

forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 572

FOLKVANGVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FOLKVANGVEIEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. april 2026 kl. 18:00, Folkvang, Folkvangveien 26.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til bygging av carport på de 5 parkeringsplassene nedenfor søppelrommet nederst i borettslaget.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i FOLKVANGVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver fra Obos, Håkon Fiskeseth

Forslag til vedtak

Håkon Fiskeseth er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 572 Folkvangvegen brl Revisjonsberetning 2025.pdf

2. 572 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

Forslag til bygging av carport på de 5 parkeringsplassene nedenfor søppelrommet nederst i borettslaget.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med ønske om å forbedre parkeringssituasjonen i borettslaget, ber jeg styret se på mulighetene til å oppføre 4, inntil 5, carporter. De er tenkt oppført på nåværende p-plasser på området fra søppelbod til liten port, skjøvet fram mot Folkvangs grensegjerde. Tiltaket vil beskytte kjøretøy mot vær, vind og slitasje, øke verdien av borettslagets parkeringsfasiliteter, og gjøre det enklere for store biler (renovasjon, ambulanse, varelevering) å snu på plassen.

Kostnadene knyttet til prosjektering, søknad (om nødvendig), bygging og etablering, vil bli dekket av de beboere som skal bruke carportene og ikke belastes borettslagets økonomi.

Et grovt prisanslag er ca kr 70 000-100 000 pr carport avhengig av løsninger og levrandør. Ved ferdigstillelse vil den enkelte carport knyttes til eierens gjeldende leilighet.

Styret bes vurdere forespørselen, gi tilbakemelding på videre prosess, og om saken skal legges fram for generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positiv til at det kan ses på muligheter for etablering av carporter på området. Samtidig mener styret at forespørselen slik den er fremsatt, gjelder et **privat initiativ**, og at det derfor er de berørte beboerne selv som må:

- utrede gjennomførbarheten av tiltaket
- innhente nødvendige tegninger
- avklare søknadsplikt og naboforhold

Styret finner det ikke hensiktsmessig at borettslaget, gjennom styret, bruker tid og ressurser på å utrede et privat prosjekt på vegne av enkeltbeboere.

Styret vurderer derfor at saken ikke er moden for behandling i generalforsamlingen i nåværende form, og at det på nåværende tidspunkt ikke foreligger et konkret forslag som generalforsamlingen kan ta stilling til.

Styret anbefaler at generalforsamlingen **stemmer imot forslaget slik det foreligger**, da forespørselen gjelder utredning av et privat prosjekt som må utføres av de berørte beboerne selv.

Styret anbefaler videre at dersom beboerne ønsker å gå videre med prosjektet, kan de på et senere tidspunkt fremme en ny og konkret sak for generalforsamlingen, hvor det bes om tillatelse til bruk av borettslagets eiendom, basert på ferdig utredede løsninger og klare forutsetninger.

Forslag til vedtak

Styret ser på mulighetene til å oppføre 4, inntil 5, carporter. De er tenkt oppført på nåværende p-plasser på området fra søppelbod til liten port, skjøvet fram mot Folkvangs grensegjerde.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Stubdal

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellen Russel

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karin Adolfsen
- Lise Alstedt

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 styremøter 1 regnskapsmøte og 1 budsjettmøte.

Perioden som har vært:

Det har vært gjennomført termofotografering for å sjekke varmetap i leilighetene. Resultatet har gitt grunnlag for forslag om utskifting av vinduer og etterisolering av stue og kjøkkenvegger.

De største kostnadene har som vanlig vært gressklipping og snømåking i tillegg til kommunale avgifter. Vi har også hatt kostnader til reparasjon av utelyset.

For øvrig har det ikke vært noen store enkeltprosjekter siste år.

Orientering om etterisolering og utskifting av vinduer.

Vi har ikke rukket å få inn prisoverslag for denne jobben til årsmøtet. Derfor vil vi i denne omgang begrense oss til å gå gjennom hvorfor og hva vi vil gjøre. Obos Prosjekt vil presentere planene.

Vi tar sikte på å innkalle til et ekstraordinært møte når kostnadene foreligger.

Vi vil søke å redusere kostnadene så mye vi kan gjennom søknader om støtte fra Enova eller Oslo kommune og låne penger gjennom grønt lån.

Til generalforsamlingen i Folkvangveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Oslo, 24. februar 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

FOLKVANGVEIEN B/L
ORG.NR. 952120786, KLIENTNR. 572

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		502 283	374 139
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		400 048	160 922
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-34 682	-32 559
Innsk. øremerk. bankkto		-323	-219
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		365 043	128 144
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		867 326	502 283
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		914 406	549 157
Kortsiktig gjeld		-47 080	-46 874
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		867 326	502 283

FOLKVANGVEIEN B/L
ORG.NR. 952120786, KLIENTNR. 572

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 562 664	1 549 728	1 550 000	1 572 000
Ladeinntekter elbil		16 835	0	0	0
Andre inntekter		0	0	2 000	2 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 579 499	1 549 728	1 552 000	1 574 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-8 250	-7 500	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-54 250	-52 165	-55 000	-57 475
Konsulenthonorar		-38 933	-5 933	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-180 904	-537 697	-649 000	-300 000
Forsikringer		-203 668	-183 670	-216 000	-227 000
Kommunale avgifter	7	-196 284	-179 393	-214 042	-200 500
Energi/fyring	8	-25 947	-49 688	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 501	-148 031	-154 000	-180 000
Andre driftskostnader	9	-230 377	-159 080	-123 000	-213 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 196 983	-1 403 027	-1 534 042	-1 321 215
DRIFTSRESULTAT		382 517	146 701	17 958	252 785
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 989	21 977	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-5 458	-7 756	-7 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 531	14 221	3 000	7 000
ÅRSRESULTAT		400 048	160 922	20 958	259 785
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		400 048	160 922		

FOLKVANGVEIEN B/L
ORG.NR. 952120786, KLIENTNR. 572

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	18 068 720	18 068 720
Tomt		1 436 280	1 436 280
Øremerkede bankinnskudd		18 944	11 061
SUM ANLEGGSMIDLER		19 523 944	19 516 061
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		14 976	47 300
Driftskonto OBOS-banken		839 567	444 013
Sparekonto OBOS-banken		59 862	57 844
SUM OMLØPSMIDLER		914 406	549 157
SUM EIENDELER		20 438 350	20 065 218
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		11 119 993	10 719 945
SUM EGENKAPITAL		11 122 393	10 722 345
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	62 584	97 266
Borettsinnskudd	14	9 188 600	9 188 600
Annen langsiktig gjeld		17 693	10 133
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 268 877	9 295 999
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		47 061	46 841
Påløpte renter		19	33
SUM KORTSIKTIG GJELD		47 080	46 874
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 438 350	20 065 218
Pantstillelse	15	10 062 600	10 062 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2026

Styret i Folkvangveien B/l
Ellen Russell

Erik Stubdal

Steinar Andersen

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 392 192
TV	102 870
Internett	67 602
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 562 664

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000
SUM STYREHONORAR	-70 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 250
SUM REVISJONSHONORAR	-8 250

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-31 110
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-144 589
Drift/vedlikehold heisanlegg	-5 205
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-180 904

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

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-148 269
Feie- og tilsynsgebyr	-1 458
Renovasjonsgebyr	-46 557
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-196 284

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-25 947
SUM ENERGI / FYRING	-25 947

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 064
Vaktmestertjenester	-22 300
Snørydding	-165 739
Andre driftskostnader	-509
Trykksaker	-2 204
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kontorkostnader	-149
Telefon, annet	-3 556
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-2 429
Velferdskostnader	-3 627
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-230 377

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	18 986
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 662
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 341
SUM FINANSINNTEKTER	22 989

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-5 458
SUM FINANSKOSTNADER	-5 458

NOTE 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	18 068 720
SUM BYGNINGER	18 068 720

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

NOTE 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,55 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2013	-700 000
------------------	----------

Nedbetalt tidligere	602 734
---------------------	---------

Nedbetalt i år	34 682
----------------	--------

-62 584

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-62 584
------------------------------------	----------------

NOTE 14**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-9 188 600
-----------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-9 188 600
----------------------------	-------------------

NOTE 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 188 600
-----------------	-----------

Pantelån	62 584
----------	--------

TOTALT	9 251 184
---------------	------------------

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

Bygninger	18 068 720
-----------	------------

Tomt	1 436 280
------	-----------

TOTALT	19 505 000
---------------	-------------------

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.04.26

Selskapsnummer: 572 Selskapsnavn: FOLKVANGVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FOLKVANGVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952120786

Møtet ble avholdt 27. april kl. 18:00, Folkvang, Folkvangveien 26.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver fra Obos, Håkon Fiskeseth

Forslag til vedtak:

Håkon Fiskeseth er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Turid Guldberg er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

✓ Vedtatt.

7. Forslag til bygging av carport på de 5 parkeringsplassene nedenfor søppelrommet nederst i borettslaget.

Med ønske om å forbedre parkeringssituasjonen i borettslaget, ber jeg styret se på mulighetene til å oppføre 4, inntil 5, carporter. De er tenkt oppført på nåværende p-plasser på området fra søppelbod til liten port, skjøvet fram mot Folkvangs grensegjerde. Tiltaket vil beskytte kjøretøy mot vær, vind og slitasje, øke verdien av borettslagets parkeringsfasiliteter, og gjøre det enklere for store biler (renovasjon, ambulanse, varelevering) å snu på plassen.

Kostnadene knyttet til prosjektering, søknad (om nødvendig), bygging og etablering, vil bli dekket av de beboere som skal bruke carportene og ikke belastes borettslagets økonomi.

Et grovt prisanslag er ca kr 70 000-100 000 pr carport avhengig av løsninger og levrandør. Ved ferdigstilling vil den enkelte carport knyttes til eierens gjeldende leilighet.

Styret bes vurdere forespørselen, gi tilbakemelding på videre prosess, og om saken skal legges fram for generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positiv til at det kan ses på muligheter for etablering av carporter på området. Samtidig mener styret at forespørselen slik den er fremsatt, gjelder et **privat initiativ**, og at det derfor er de berørte beboerne selv som må:

- utrede gjennomførbarheten av tiltaket
- innhente nødvendige tegninger
- avklare søknadsplikt og naboforhold

Styret finner det ikke hensiktsmessig at borettslaget, gjennom styret, bruker tid og ressurser på å utrede et privat prosjekt på vegne av enkeltbeboere.

Styret vurderer derfor at saken ikke er moden for behandling i generalforsamlingen i nåværende form, og at det på nåværende tidspunkt ikke foreligger et konkret forslag som generalforsamlingen kan ta stilling til.

Styret anbefaler at generalforsamlingen **stemmer imot forslaget slik det foreligger**, da forespørselen gjelder utredning av et privat prosjekt som må utføres av de berørte beboerne selv.

Styret anbefaler videre at dersom beboerne ønsker å gå videre med prosjektet, kan de på et senere tidspunkt fremme en ny og konkret sak for generalforsamlingen, hvor det bes om tillatelse til bruk av borettslagets eiendom, basert på ferdig utredede løsninger og klare forutsetninger.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret ser på mulighetene til å oppføre 4, inntil 5, carporter. De er tenkt oppført på nåværende p-plasser på området fra søppelbod til liten port, skjøvet fram mot Folkvangs grensegjerde.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Det ble fremmet forslag om å utsette behandlingen av sak 7 til ny generalforsamling. Forslaget ble satt under votering før videre behandling av saken.

 Forslaget ble vedtatt

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Stubdal

Følgende stilte til valg:

Erik Stubdal

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Steinar Andersen

Følgende stilte til valg:

Steinar Andersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Karin Adolfsen

Lise Alstedt

Følgende stilte til valg:

Karin Adolfsen

Lise Alstedt

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Turid Guldborg

Anne-Helene Ormøy Kristiansen

Følgende stilte til valg:

Turid Guldborg

Anne-Helene Ormøy Kristiansen

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Stubdal

Følgende stilte til valg:

Erik Stubdal

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Steinar Andersen

Følgende stilte til valg:

Steinar Andersen

Vedtekter

for Folkvangveien Borettslag org nr 952120786

vedtatt på ordinær generalforsamling den 05.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 andeler.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(8) Bare enkeltpersoner (fysisk person) som er pensjonist eller som dokumenterer å være i forhandlinger om overgang til pensjoniststatus i løpet av de nærmeste 2 år, eller er fylt 55 år, og som er medlem av OBOS, kan være andelseiere i leiligheten i Folkvangveien Borettslag.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, -tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

FOR

FOLKVANGVEIEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 8. april 1992, sist endret 24.04.2006.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordenens bestemmelser er en del av leiekontrakten slik at brudd på disse regler er å anse som misligholdelse av denne.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Bruk leiligheten slik at det ikke sjenerer andre.

Svalgangrekkverk, balkongrekkverk og vinduer skal ikke brukes til lufting eller risting av sengeklær, gulvtepper eller ryer.

LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET

Uro i leiligheten og boområdet skal unngås fra kl. 22.00 til kl. 08.00.

Banking og boring må bare skje mellom kl. 08.00 og kl. 19.00, mandag - fredag, og mellom kl. 09.00 og kl. 17.00 på lørdag, og ikke på noe tidspunkt på søn- og helligdager.

Støy fra musikkinstrumenter, radio eller musikkanlegg må ikke være til sjenanse for andre.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde en katt eller en hund i borettslaget.

Dyreeier er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for eiendom og personer.

Berettigede klager på dyreholdet kan medføre plikt til å fjerne dyret/dyrene..

SØPPEL

I søppeldunkene skal det bare kastes tørr søppel som pakkes forsvarlig inn så ikke innholdet renner ut og forårsaker lukt og urenslighet.

Tomme pappesker skal trykkes godt sammen for ikke å ta bort for stor plass i dunkene.

LEDNINGER, BAD OG WC

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir.

PARKERINGSPLASSENE

Hver andelshaver disponerer 1 parkeringsplass.

Andelshavere må sørge for parkeringsplass til sine gjester.

VASK AV BILER PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

Det er ikke tillatt å vaske biler på borettslagets område.

BILKJØRING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

Bilkjøring på borettslagets område skal bare skje i gangfart.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig til styret.

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for FOLKVANGVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952120786

Møtet ble avholdt 15. juni kl. 18:30, Folkvang, Folkvangveien 26.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Håkon Villanger Fiskeseth er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse registreringer i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Turid Guldberg er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Etterisolering av fasader og utskiftning av vinduer

1. Bakgrunn for saken

Styret har over tid vurdert behovet for oppgradering av bygningsmassen i borettslaget. Dette gjelder særlig etterisolering av fasader og utskifting av vinduer.

Formålet med tiltaket er å:

- forbedre byggenes tilstand
- redusere varmetap og energiforbruk
- oppnå lavere fremtidige vedlikeholdskostnader
- sikre verdibevaring og økt bokvalitet for andelseierne

Styret har i denne forbindelse engasjert OBOS Prosjekt til å bistå med gjennomføring av anbudsrunde og utarbeidelse av beslutningsgrunnlag.

2. Gjennomført anbudsrunde

Det er gjennomført tilbudsåpning etter utsendt konkurransegrunnlag. Borettslaget har mottatt tilbud fra tre entreprenører:

Innkomne tilbud:

- Prosjektmaster: ca. kr 6,16 mill.
- Thorendahl: ca. kr 8,30 mill.
- Oslo & Follo Byggtjenester: ca. kr 9,45 mill.

3. Vurdering av tilbudene

OBOS Prosjekt har bistått med:

- sammenstilling og kontroll av tilbudene
- vurdering av pris og innhold
- avklaringer med entreprenørene

Prisforskjellene knytter seg i hovedsak til arbeid med vinduer, tilpasninger samt rigg og drift. Kvaliteten på produktene vurderes som tilnærmet lik mellom tilbyderne, og anses ikke som avgjørende for valg av entreprenør.

Tilbudene vurderes per nå ikke som fullt ut sammenlignbare uten nærmere avklaringer, særlig knyttet til omfang av fasadearbeider, tilpasninger rundt vinduer og innhold i rigg og drift. Det anbefales derfor å gjennomføre ytterligere avklaringer før endelig valg av entreprenør.

Presisering av kostnadsgrunnlag:

Styret har i samråd med OBOS Prosjekt foretatt en helhetlig vurdering av prosjektets forventede totalkostnad. Vurderingen bygger på innkomne tilbud fra entreprenørene, herunder særlig tilbudet fra Prosjektmaster, samt de faglige anbefalingene OBOS Prosjekt har gitt knyttet til omfang, gjennomføring og nødvendige avsetninger. Dette danner grunnlaget for de økonomiske forutsetningene i saken.

Anbefaling – økonomisk reserve:

Med bakgrunn i usikkerhet som erfaringsmessig knytter seg til rehabiliteringsprosjekter, anbefales det å avsette:

- ca. 10 % til uforutsette kostnader
- ca. 3 % til byggherres reserver

Dette gir styret nødvendig økonomisk handlingsrom i gjennomføringsfasen.

4. Finansiering og konsekvenser for felleskostnader

Styret legger til grunn at prosjektet finansieres ved opptak av fellesgjeld.

Forutsetninger ved et låneopptak på kr 8.000.000,-:

- Lånebeløp: kr 8 000 000
- Nedbetalingstid: 30 år
- Rente: 5,68 % (flytende)
- Antall andeler: 24

Beregnet lånekostnad:

- Årlig kapitalkostnad: ca. kr 557 000
- Månedlig total kostnad: ca. kr 46 400

Estimert økning i felleskostnader:

Fordelt etter gjeldende fordelingsnøkkel tilsvarer dette ca.:

- kr 1 850 – 1 950 per måned per andel

Presiseringer:

- Endelige lånebetingelser fastsettes ved låneopptak
- Endelig prosjektkostnad vil avhenge av valgt entreprenør og endelig omfang
- Fordeling av kostnader skjer i henhold til borettslagets vedtekter

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar gjennomføring av prosjektet, og at styret gis fullmakt til å velge entreprenør på bakgrunn av de mottatte tilbudene og videre avklaringer med bistand fra OBOS Prosjekt.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre prosjektet for etterisolering av fasader og utskiftning av vinduer. Styret gis fullmakt til å: velge entreprenør, inngå nødvendige avtaler og låneopptak for å gjennomføre prosjektet. Prosjektet finansieres ved opptak av fellesgjeld.

✓ Vedtatt.



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 572

FOLKVANGVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FOLKVANGVEIEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

15. juni 2026 kl. 18:30, Folkvang, Folkvangveien 26.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Etterisolering av fasader og utskiftning av vinduer

Med vennlig hilsen,

Styret i FOLKVANGVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Håkon Villanger Fiskeseth er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringer i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Etterisolering av fasader og utskifting av vinduer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Bakgrunn for saken

Styret har over tid vurdert behovet for oppgradering av bygningsmassen i borettslaget. Dette gjelder særlig etterisolering av fasader og utskifting av vinduer.

Formålet med tiltaket er å:

- forbedre byggenes tilstand
- redusere varmetap og energiforbruk
- oppnå lavere fremtidige vedlikeholdskostnader
- sikre verdibevaring og økt bokvalitet for andelseierne

Styret har i denne forbindelse engasjert OBOS Prosjekt til å bistå med gjennomføring av anbudsrunde og utarbeidelse av beslutningsgrunnlag.

2. Gjennomført anbudsrunde

Det er gjennomført tilbudsåpning etter utsendt konkurransegrunnlag. Borettslaget har mottatt tilbud fra tre entreprenører:

Innkomne tilbud:

- Prosjektmaster: ca. kr 6,16 mill.
- Thorendahl: ca. kr 8,30 mill.
- Oslo & Follo Byggtjenester: ca. kr 9,45 mill.

3. Vurdering av tilbudene

OBOS Prosjekt har bistått med:

- sammenstilling og kontroll av tilbudene
- vurdering av pris og innhold
- avklaringer med entreprenørene

Prisforskjellene knytter seg i hovedsak til arbeid med vinduer, tilpasninger samt rigg og drift. Kvaliteten på produktene vurderes som tilnærmet lik mellom tilbyderne, og anses ikke som avgjørende for valg av entreprenør.

Tilbudene vurderes per nå ikke som fullt ut sammenlignbare uten nærmere avklaringer, særlig knyttet til omfang av fasadearbeider, tilpasninger rundt vinduer og innhold i rigg og drift. Det anbefales derfor å gjennomføre ytterligere avklaringer før endelig valg av entreprenør.

Presisering av kostnadsgrunnlag:

Styret har i samråd med OBOS Prosjekt foretatt en helhetlig vurdering av prosjektets forventede totalkostnad. Vurderingen bygger på innkomne tilbud fra entreprenørene, herunder særlig tilbudet fra Prosjektmaster, samt de faglige anbefalingene OBOS Prosjekt har gitt knyttet til omfang, gjennomføring og nødvendige avsetninger. Dette danner grunnlaget for de økonomiske forutsetningene i saken.

Anbefaling – økonomisk reserve:

Med bakgrunn i usikkerhet som erfaringsmessig knytter seg til rehabiliteringsprosjekter, anbefales det å avsette:

- ca. 10 % til uforutsette kostnader
- ca. 3 % til byggherres reserver

Dette gir styret nødvendig økonomisk handlingsrom i gjennomføringsfasen.

4. Finansiering og konsekvenser for felleskostnader

Styret legger til grunn at prosjektet finansieres ved opptak av fellesgjeld.

Forutsetninger ved et låneopptak på kr 8.000.000,-:

- Lånebeløp: kr 8 000 000
- Nedbetalingstid: 30 år
- Rente: 5,68 % (flytende)
- Antall andeler: 24

Beregnet lånekostnad:

- Årlig kapitalkostnad: ca. kr 557 000
- Månedlig total kostnad: ca. kr 46 400

Estimert økning i felleskostnader:

Fordelt etter gjeldende fordelingsnøkkel tilsvarer dette ca.:

- kr 1 850 – 1 950 per måned per andel

Presiseringer:

- Endelige lånebetingelser fastsettes ved låneopptak
- Endelig prosjektkostnad vil avhenge av valgt entreprenør og endelig omfang
- Fordeling av kostnader skjer i henhold til borettslagets vedtekter

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar gjennomføring av prosjektet, og at styret gis fullmakt til å velge entreprenør på bakgrunn av de mottatte tilbudene og videre avklaringer med bistand fra OBOS Prosjekt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre prosjektet for etterisolering av fasader og utskiftning av vinduer. Styret gis fullmakt til å: velge entreprenør, inngå nødvendige avtaler og låneopptak for å gjennomføre prosjektet. Prosjektet finansieres ved opptak av fellesgjeld.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.06.26

Selskapsnummer: 572 Selskapsnavn: FOLKVANGVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Tone Bjørgvik
Devikveien 11, 1394 NESBRU
E-post: tone@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202260269 . Vår ref.: 0572-1-1003

Dato: 16.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Folkvangveien Borettslag
Organisasjonsnr: 952120786
Andelseier: Andexlinger, Freddy
Medeier:
Leilighetsnummer: 1003
Adresse: Folkvangveien 22 D, 1086 OSLO
Andelsnummer: 5
Gnr. 107
Bnr. 1132

Borettsinnskudd: Kr. 398 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88563034.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Må være fylt 55 år ved kjøp.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208201530
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,80%
Restsaldo	44 405,00
Innfrielsesdato:	30.08.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 508,00,-
Herav:

Internett
TV
Felleskostnader

Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
289,00	
335,00	
4 884,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	968,-
Fradragsberettigede kostnader:	229,-
Annen formue:	37 658,-
Gjeld:	2 627,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208201530
Restsaldo:	1 864,18
Kapitalkostnader:	140,13
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 864,18,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Erik Stubdal, e-post: folkvangvn@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtagelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste

forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir brett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

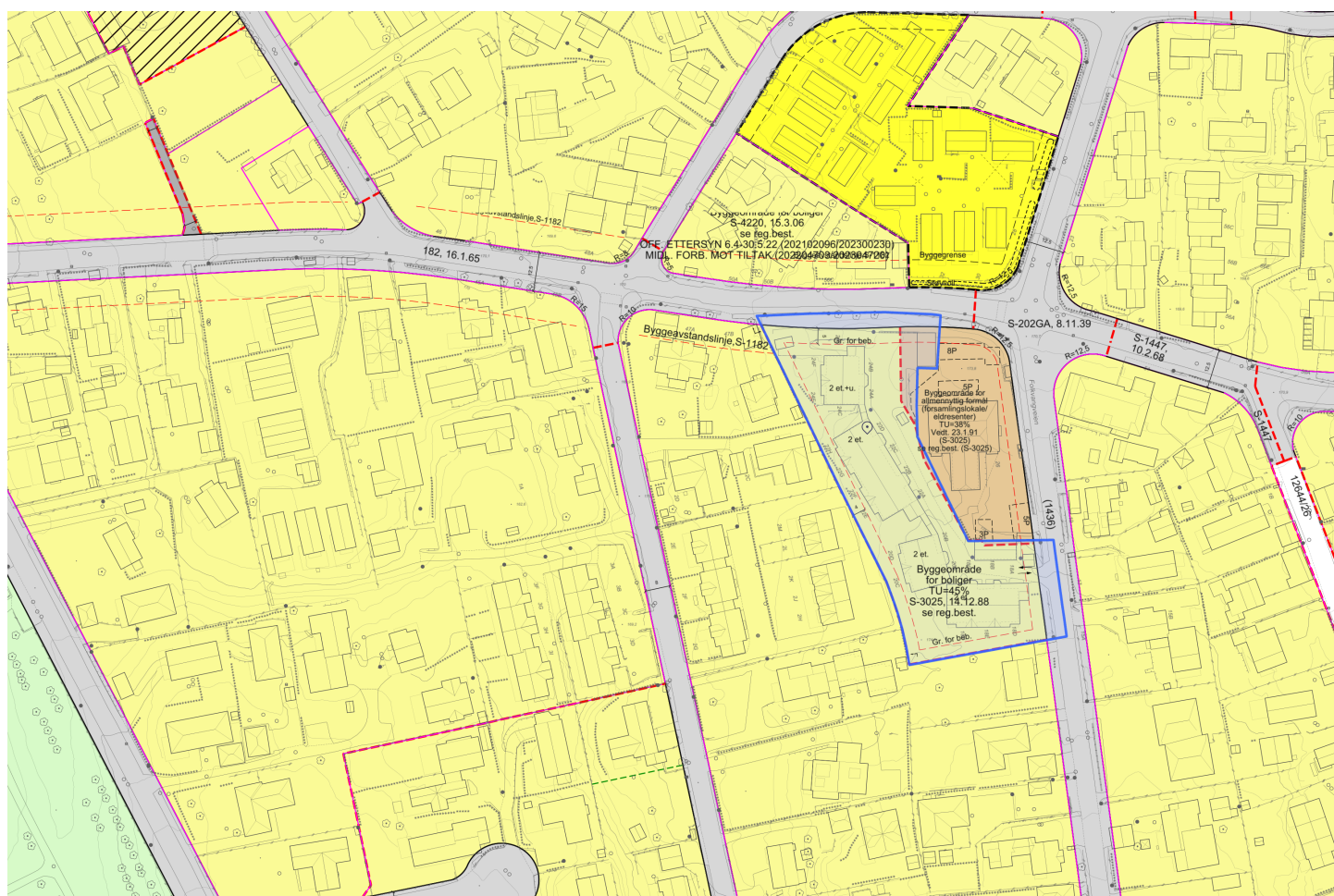
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSKEDGT. 10-11 0000 OSLO 5 - 00 30 40
HRO/lo

Oslo, den 8.3.91

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Gnr.107/bnr.204, Høybråtenveien 49 hus 2

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Flermannsbolig

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

Byggeskilder

Sulvaagbygg A/S, Holmenveien 19, 0347 Oslo

Ansvaretsvende

Torstein Haugen, Finstadsletta 27, 1475 Pinstadjordet

Journalnr.

88/427C

Avsluttende synsforretning

18.12.90

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovregulert tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe i strid.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningsgjefen

H.A. Rasch-Olsen

Det gjøres merktam på at bygningslovens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreliggende tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedh. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Nabolagsprofil

Folkvangveien 22D - Nabolaget Søndre Høybråten - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Solbakken	2 min
Linje 64	0.2 km
Høybråten stasjon	11 min
Linje L1	1 km
Furuset	19 min
T-bane, buss	1.7 km
Ellingsrudåsen	19 min
Linje 2	1.5 km
Helsfyr	10 min
T-bane, buss	8.1 km

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.)	9 min
603 elever, 29 klasser	0.8 km
Haugen skole (1-7 kl.)	12 min
573 elever, 32 klasser	1 km
Bakås skole (1-7 kl.)	16 min
302 elever, 17 klasser	1.4 km
Granstangen skole (8-10 kl.)	15 min
334 elever, 26 klasser	1.3 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.)	16 min
267 elever, 17 klasser	1.4 km
Stovner videregående skole	8 min
700 elever, 45 klasser	3.5 km
Hellerud videregående skole	12 min
600 elever	6.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

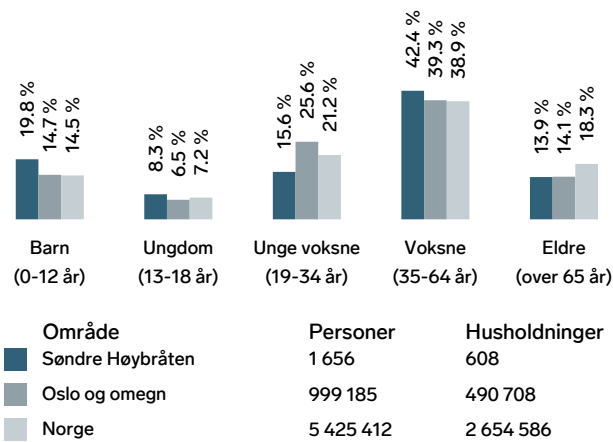
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Øvre Høybråten barnehage (1-5 år)	5 min
67 barn	0.4 km
Bjørnheim barnehage (1-5 år)	11 min
50 barn	1 km
Christiania Barnehave Høybråten (1-5 ...	12 min
55 barn	1.1 km

Dagligvare

Joker Høybråten	2 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.2 km
Coop Prix Høybråten	11 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

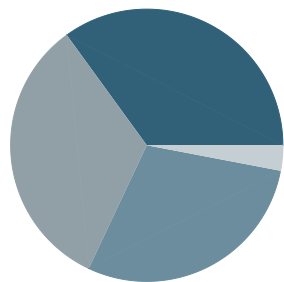
🏆 Høybråten kunstgressbane 9 min 🚶
Fotball, friidrett 0.8 km

🏆 Høybråten skole 10 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km

🏊 Actic Furuset Senter 18 min 🚶

🏊 Mudo Furuset 19 min 🚶

Boligmasse



35% enebolig
33% rekkehus
3% blokk
29% annet

«Stille og rolig nabolag med trivelige naboer og lite trafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

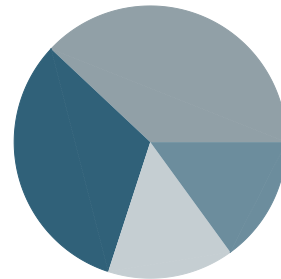


Varer/Tjenester

📍 Furuset Senter 18 min 🚶

📍 Vitusapotek Karihaugen 16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
38% 6-12 år
15% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

■ Søndre Høybråten
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

