

Åsengata 30



Velkommen til

Åsengata 30



Salgsoppgaven produsert 9. oktober 2025

Torshov

Gj.gående og pen 3-roms i høy 1. etg| V.vann/fyring og internett inkl.| Gården ble rehabilitert i 05/06| Flott gårdsrom

Prisantydning	5 200 000,-
Fellesgjeld	143 371,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	5 344 751,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 507,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1932

Ansvarlig megler	Ingrid Elgaaen
Telefon	416 13 453
E-post	i.elgaaen@nordvikbolig.no




AROMA



Velkommen!

Velkommen til Åsengata 30! Pen og arealeffektiv 3-roms beliggende i en høy 1. etasje i populære funkisgården på Øvre Torshov. Her bor man fint til med romslig planløsning og store vindusflater som sørger for et fint lysinnslipp. Boligen holder en god standard, med en gjennomtenkt planløsning hvor stue og kjøkken ligger i ett, to fine soverom og et flislagt bad.

- Gjennomgående og god planløsning
- Varmtvann/fyring og internett inkl. i FK
- Vinduer fra 2015
- Balansert ventilasjon
- Populært og veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk
- Flott gårdsrom
- Kjellerbod på 5 m^2
- Ingen forkjøpsrett/dok.avgift
- Nærområde med parker, restauranter, caféer og gode kollektive forbindelser

Leiligheten ligger i en høy 1.etg - perfekt for deg som ønsker enkel adkomst til leilighetsplan.

Arealer og innhold

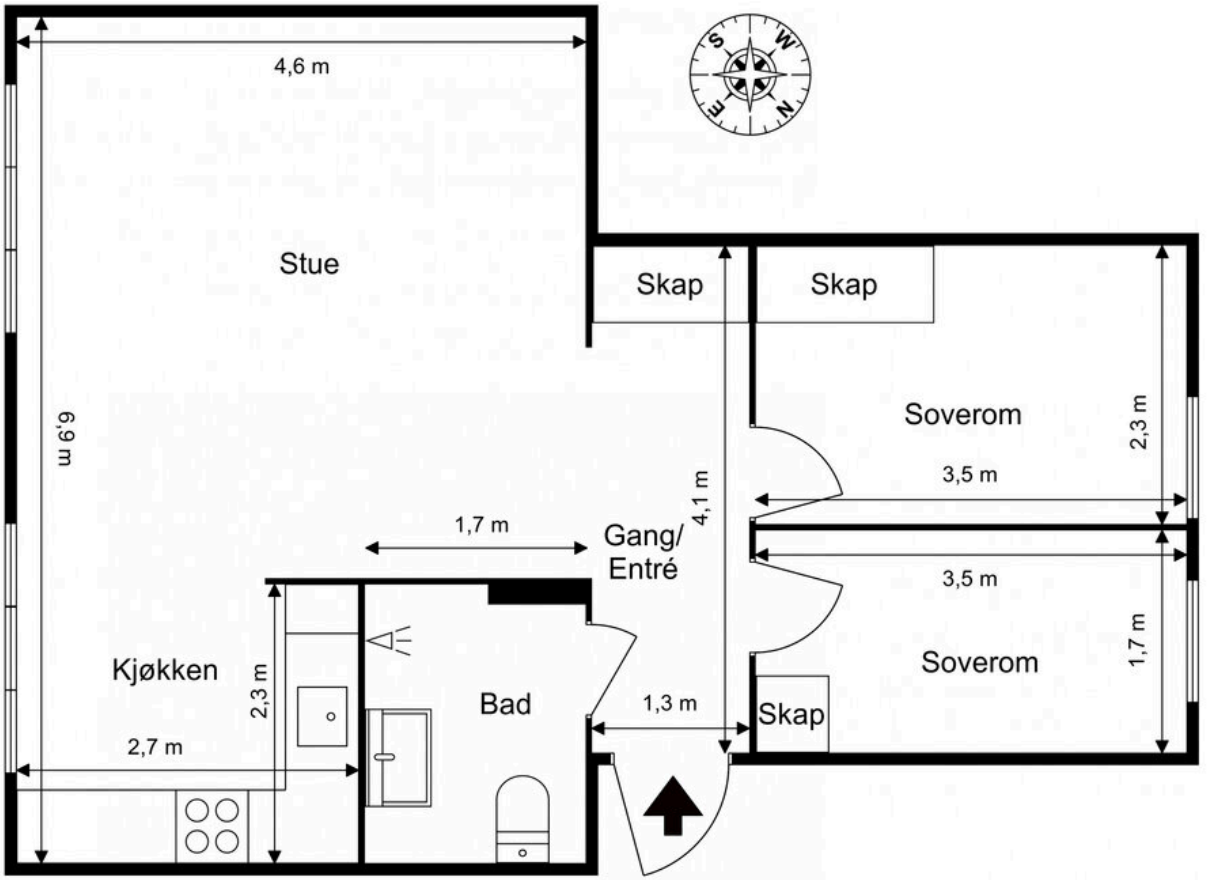
BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	57 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entre/gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 57 kvm.

Åsengata 30, 0480 Oslo

1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet































Informasjon

Åsengata 30

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0116/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Åsengata 30, 0480 OSLO
Gnr 224, bnr 55 i Oslo kommune
Andelsnr 1134 i Funkisgården Borettslag, org.nr. 988609234

Selgere
Anna Isabel Larsson
Skjalg Erling Schrødter Teig

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)
143 371,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 143 371,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 144 751,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 154 051,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1932

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entre/gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 57 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod på ca. 5m^2 (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,80m. Merket H0101.
Takhøyder måles til ca.: Soverom: 2,79m Kjøkken: 2,80m Entre: 2,47m Bad: 2,33m

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entre/gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Standard

Entré - Velkommen hjem!
Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets første etasje med enkel adkomst. Vel inne møtes du av en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til oppheng av yttertøy og sko, samt garderobeskap. Sikringsskap og porttelefon er plassert ved inngangsdøren.

Stue
Videre innover ankommer du en lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Det er god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrige møbler. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir et hyggelig utsyn mot grøntarealer. Veggene er malt i en lun fargetone, og gulvet er belagt med eikeparkett. Oppvarming skjer via vegghengt radiator under vinduet.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som skaper en luftig og moderne atmosfære. Det har en praktisk og funksjonell utforming med godt med skap- og benkeplass, samt en kjøkkenøy med barløsning. Innredningen består av hvite fronter, fliser på veggen bak benken og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er også plass til frittstående kjøl-/fryseskap. Over stekesonen er det mekanisk avtrekksvifte.

Bad
Badet har nøytrale fliser på gulv og vegger, elektrisk gulvvarme og downlights i taket. Det ble rehabilitert i 2005 i regi av borettslaget og er innredet med servant, speil, toalett og dusjhjørne med forheng. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet er tilkoblet mekanisk avtrekk.

Soverom 1
Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Veggene er malt i en lun fargetone, og gulvet er dekket med laminat.

Soverom 2
Lyst og fleksibelt soverom med flere bruksmuligheter, enten du trenger gjesterom, barnerom eller kontor. Rommet har plass til seng og garderobeløsning.
Oppvarming skjer via vegghengt radiator under vinduet. Veggene er malt i en lun farge, og gulvet er belagt med eikeparkett.

Parkering

Borettslaget har ikke parkeringsplasser, så det henvises til gateparkering i nærområdet.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

2022: Lagt nytt gulv i hovedsoverom. Utført som egeninnsats.
2021: Rørfonyelse av vann og avløpsrør. Utført i regi av borettslaget.
2015: Eier opplyser at det ble montert balansert ventilasjon i 2016/15 i regi av borettslaget.
2013: Eier opplyser at radiatorene er skiftet i 2013 i regi av borettslaget.

Følgende arbeider har blitt utført på det elektriske:
2018: Bad: Skiftet eksisterende halogen-downlights til LED-downlights.Totalt 3 stk. Byttet dimmer. Datert 2018-08-07, utført av Oslo Elektroinstallasjon AS.
2017: Montert stikkontakt på kjøkken, rett under vindu. Datert 2017-08-25, utført av Oslo Elektroinstallasjon AS.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sørvent AS, 2015. Nedsenking av tak i forbindelse med installasjon av balansert ventilasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny takkonstruksjon og nytt luftet sperretak i 2011/2012 i hele bygården unntatt Åsengata 42 i forbindelse med utbygging av loftsleiligheter.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering har blitt oppgradert i 2024 i regi av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller

tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? - Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sikringsskapene i kjelleren som fordeler strøm til leilighetene og fellesarealer ble oppgradert i 2024 (utført av Sofienberg Elektro AS i regi av borettslaget). Ny belysning under overskap på kjøkken i 2022 (utført av Oslo elektroinstallasjon AS). Skiftet til LED-downlights på bad og tilhørende dimmer i 2018 (utført av Oslo elektroinstallasjon AS). Montert stikkontakt på kjøkken, rett under vindu i 2017 (utført av Oslo elektroinstallasjon AS). Byttet trafo og dimmer for downlights i gang i 2015 (utført av Oslo elektroinstallasjon AS).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2018-08-07 utført av Oslo elektroinstallasjon AS i forbindelse med bytte til LED-downlights på bad.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021, Nytt vanninntak fra kommunale rør i Carl Jeppesens gate, nye kaldt- og varmtvannsrør i kjellere fra vanninntak til stigerør i hver oppgang, nye sirkulasjonspumper for varmtvann, utført i regi av borettslaget. 2018, Installasjon av automatiske vannstoppere i regi av borettslaget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt laminatgulv på soverommet i Juli 2022. Balansert ventillasjon innstallert i 2016 av Sørvent AS i regi av borettslaget. Vindusrehabilitering i 2015 i regi av borettslaget.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Borettslaget gjennomførste måling av radongass i første etasje i Funkisgården 2018-2019. Alle steder som ble målt viste under tiltaksgrensen.

Feil og mangler
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer).
Ja, fukt i kjelleren (bodområdet) i Åsengata 30 i 2016, avfuktere ble installert i regi av borettslaget.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja, feil på radiator tilkoblet sentralvarme, fikk byttet regulator på en radiator i regi av borettslaget i 2023.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2014,

oppdragsnummer 20140228 v/ Norges Takserings Forbund.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp(ikke besiktiget). Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Våtrom: Bad - Overflater:
Fuktsvelling på listverk samt dørblad. Enkelte flis er skadet/sprukket. Det registreres riss/sprekker i flisfuger på gulv.
Anbefalte tiltak: Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet. Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
Anbefalte tiltak: På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

- Øvrig: Parkettgulv:
Slitasje på overflate som tilsier behov for tiltak.
Anbefalte tiltak: Utbedringer/utskiftninger av parkettgulv anbefales.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Elektrisk:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

-Varmesentral:
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

- Varmtvannsbereder:
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke

vurdert.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming: Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer.
Varmtvannsbereder: Det er felles varmtvann i bygget.
Ventilasjon: Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er ikke opplyst.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 507,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 29.09.25 utgjør kr. 5.507,- pr md.
Herav:
- Varmt tappevann akonto: 331,-
- Internett fra Telia: 210,-
- Vindu, ventilasjon og lys lån: 671,-
- Lån Ventilasjon: 571,0-
- Oppvarming: 829,-
- Andre felleskostnader pr brøk: 2.895,-

Felleskostnadene inkluderer også kommunale avgifter, drift og vedlikehold, renter og avdrag på lån, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 351 610,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 406 441,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. Formuesverdien er hentet fra Skatteetaten sin boligkalkulator.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettside

TV/Internett/Bredbånd

Funkisgården Borettslag har inngått kollektivavtaler på TV og internett med Telia.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 157 andelsleiligheter.
Funkisgården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988609234, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresser:

- Åsengata 26-40 (partall), 42A og 42B
- Hans Nielsen Hauges gate 13, 15A og 15B
- Carl Jeppesens gate 12-28 (partall)

Eiendommen består av gårdsnr 224, bruksnr. 52, 53, 55, 57 - 61,105 - 113, 179 og seksjon 4 i bnr 62. Gnr. 224 bnr 179 er ubebygd og utgjør en stor del av bakgården. Bnr 62 er et sameie hvor borettslagets leiligheter med adresse HNH gt 13, 15A/B og Åsengata 42 A/B utgjør seksjon 4 og de tre næringslokalene utgjør seksjon 1 - 3.

Ved rehabiliteringen etter kommunens salg i 2004 ble fasadene pusset opp og ny murpuss lagt på. Alle leiligheter ble rehabilitert og leilighetene ble lagt ut for salg i 2005. I 2010-2011 ble loftet bygget om til 22 loftsleiligheter som var klare for innflytting i 2012. Også disse leilighetene inngår i dag i borettslaget.

Borettslaget er medeier i Eierseksjonssameiet Funkisgården (Gnr 224 bnr 62) hvor borettslagets seksjon 4 utgjør 81,8 % av sameiet. De tre andre seksjonene er nærings-seksjoner hvor Åpent Bakeri er størst med 15,4 % og de to minste hver utgjør 1,4 %.

Borettslagets hjemmeside: https://funkisgarden.lettstyrt.no/

I 2024 har det vært fire store prosjekter.
- Drenering og oppgradering av fyrrommet.
- Drenering utenfor Åsengata 42A
- Utbedring av taklekkasje og skader som følge av denne i HNH 15A
- Utskifting av varmekabler i takrenner

Under årsmøte 2025 ble følgende vedtatt:

Generalforsamlingen forlenger fullmakt til styret til å ta opp felleslån til vedlikehold av Funkisgården for ett år frem til ordinær generalforsamling i 2026. Maksimal ramme for låneopptak settes til 9.000.000 kr, det vil si en økning av den løpende rammen med kr 2.000.000 kr.
Ved opptak av nytt lån til vedlikehold skal dagens to lån som er tatt opp under fullmakten, til sammen ca 6,9 mill pr 31.12.2024, innfris slik at det kun er ett lån på maksimalt 9,0 mill kroner som løper videre. Nytt lån skal nedbetales med minimum 0,9 mill kr pr år. Nytt lån sikres med pant i borettslagets eiendommer på samme måte som dagens to lån.
Renter og avdrag fordeles på samme måte som i dag, til alle andelseiere etter eierbrøk.

Større vedlikehold og rehabilitering (Historikk)
2024: Drenering og oppgradering av fyrrommet CJ12, drenering utenfor Åsengata 42A, rehabilitering av tak HNH15A, utskifting av varmekabler i takrenner, nye jordfeilbrytere i alle felles sikringsskap og montering av nytt sikringsskap i kjeller Ågt42A.
2023: Rehabilitering av tak - Åsengata 42 A/B
2023-2024: Utskifting av lamper i mange kjellere og kjellerboder. 20 oppganger ferdig
2022: Ny strømforsyning til Funkisgården og flytting av transformator fra CJ14 til bakgården.
2022-2024: Nye dørlåser i dører til gate, bakgård og kjellere. 22 oppganger ferdig
2020-2022: Nye porttelefoner - Åsengt 26, HNH 15B, CJ12
2021: Nytt vanninntak fra kommunale rør i CJ gate, nye kaldt- og varmt-vannsrør i kjellere fra vanninntak til stigerør i hver oppgang, nye sirkulasjonspumper for varmtvann
2019: Avfuktingsanlegg i 6 kjellere - Carl Jeppesens gate 24 og 26, Hans Nielsen Hauges gate 13, Åsengata 38, 40 og 42
2019: Rehabilitering av alle balkonger og pipa
2018-2019: Ny fiberkabel for internett- og TV-signaler til alle leiligheter.
2018-2019: Installasjon av automatiske vannstoppere i alle leiligheter.
Nye kjøkkenkraner i leiligheter som ikke hadde skiftet siste 10 år.
2017: Rehabilitering av støttemur og lekeplass i bakgården.
2016: Avfuktingsanlegg i 3 kjellere - Åsengata 26, 30 og 34
2015: Vindusrehabilitering
2015-2016: Balansert ventilasjon
2015: Lys i bakgård og oppganger
2014: Tilkobling fjernvarme
2012-2015: Hageanlegg bakgård
2012: Radiator skiftet i 13 leiligheter i HNH gate og Åsengt 42 A/B.
2010: Nytt tak. Ikke Åsengata 42 A/B

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 143 371,-pr. 29.09.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Dnb Boligkreditt AS
Lånenr.: 12130584894
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,39%
Restsaldo 43 273 948,26
Innfrielsesdato: 30.07.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 12131850857
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,39%
Restsaldo 15 333 556,51
Innfrielsesdato: 01.11.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 16363590393
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Restsaldo 5 929 900,00
Innfrielsesdato: 30.03.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Dnb Boligkreditt AS
Lånenr.: 16369292815
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Restsaldo 1 000 000,00
Innfrielsesdato: 30.03.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån) på lånenr:121305 84894. Innfrielse kan skje ved terminforfall 30.03 og 30.09. Minimum beløp er kr 60 000. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal.

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av fellesutgifter. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av fellesutgifter

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 143 370,64 pr. dags dato.

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 12131850857
Restsaldo: 99 077,64
Kapitalkostnader: 2 017,88

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 16363590393
Restsaldo: 38 356,00
Kapitalkostnader: 1 830,96

Bank: Dnb Boligkreditt AS
Lånenummer: 16369292815
Restsaldo: 5 937,00
Kapitalkostnader: 790,55

Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån) på lånenr: 121305 84894. Andelen har nedbetalt denne gjelden.

Fellesformue

Kr 9 322,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 2.368.421,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 2.480.000,-,

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenningen kan trekkes tilbake dersom husdyret er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 23480119

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 209 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Borettslaget gjennomførte vinteren 2018/2019 måling av radongass i første etasje i Funkisgården. Det ble målt i 1. etasje i Åsengata 28 – 40, i HNH gt 15 B og Carl Jeppesens gate 12. Direktoratet for Strålevern har satt en grenseverdi på 200 Bq/m3 som ikke skal overskrides, og en grense på 100 Bq/m3 for å gjøre tiltak for å redusere strålingen. Alle steder som ble målt viste under tiltaksgrensen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger meget sentralt til i et attraktivt boligområde på øverst på Torshov rett nedenfor Sandaker.

Her har man alle fasiliteter i umiddelbar nærhet. Et godt utvalg av dagligvarebutikker, hyggelige restauranter og kaféer som Åpen Bakeri og italiensk pastabutikk, samt en rekke småbutikker og kulturaktiviteter for liten og stor. Beliggenheten er meget barnevennlig med lekeplass i umiddelbar nærhet til leiligheten. Videre er det nærhet til skoler og barnehager. Området byr på flere flotte rekreasjonsmuligheter med blant annet Torshovparken og Torshovdalen, samt Akerselva med gode frilufts- og turmuligheter, sommer som vinter. Et trivelig område for alle aldersgrupper.

Sandaker Senter er umiddelbar nærhet og tilbyr bredt utvalg av butikker, her er det blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, frisører, apotek og spisesteder. Videre er det gangavstand til Torshovs rike utvalg av butikker og andre fasiliteter, som Soria Moria med konserter, bar/restaurant og teater. Det er gangavstand til Lillo gård med Meny og Smak av Italia. Området kan også friste med en rekke spisesteder som Trikkestallen. Her finner man flott uteservering om sommeren. Kort avstand til Grünerløkka og Sagene med hyggelige kaféer, restauranter og yrende uteliv. Cirka 10-12 minutters gange til Handelshøyskolen BI. Flotte rekreasjonsmuligheter i de omkringliggende parker og langs idylliske Akerselva.

For den treningsglade finnes et stort tilbud av treningsmuligheter med blant annet Imperia Gym, SATS Nydalen, SATS Rignes Park og Carl Berner, FitnessXpress avd. Storo, samt Myrens Sportssenter. Fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker om sommer, så vel som på vinter.

Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino. Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Både Joker (søndagsåpen), Kiwi, Rema1000, Coop Mega og Extra ligger kun en kort spasertur unna. Storo kjøpesenter ligger kun en kort spasertur unna boligen. Her finner man kles-, mat- og blomsterbutikker, vinmonopol, samt andre diverse butikker. Strøm-Larsen, som av mange anses som Oslos beste kjøttforretning/pølsemakeri, ligger også en kort gåtur unna.

Svært godt kollektivtilbud, kun en spasertur unna umiddelbar nærhet til kollektivtilbud. Man kan enten ta bussene som går fra Hans Nielsens Hauges gate eller gå til Sinsen T-banestasjon. Her går T-banene med jevnlige avganger. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 11, 12 og 18). Trikken går blant annet til Majorstuen, sentrum, Oslo Sentralbanestasjon og Aker Brygge. Det er heller ikke langt til Grefsen Stasjon hvor du kan ta tog til blant annet marka eller Oslo S.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1928. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger følgende dokumenter:
- Utskifting av vannrør, 2021

- Utskifting vinduer og balkongdører, 2016
- Sluttnotat vedr. ombygging av boliger, 2013
- Brukstillatelse ombygging boliger, 2006

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet/eier/borettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig (tidligere plan s-2255). Øvrig bestemmelser over eiendommen S-5142 (vannforsyningsanlegg og andre sikringssoner) og S-178GO (offentlig kjørebane/vei). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:

Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Planforslag til politisk behandling
Saksnr: 202214970
Bymiljøetaten foreslår å omregulere Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Nordkappgata fra kjørevei, kollektivfelt og fortau til kjørevei, sykkelanlegg, fortau og annen veigrunn grøntareal. Hovedhensikten med planforslaget er å tilrettelegge for høystandard sykkelfelt i begge retninger. Planen legger også til rette for bedre siktforhold i krysset Hans Nielsens Hauges gate, Carl Jeppesens gate og utvidelse av et fortau i Carl Jeppesens gate. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnr: 202212601
Bymiljøetaten ønsker å omregulere Grefsenveien på strekningen Åsengata – Disen holdeplass inkludert Storokrysset samt Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Hans Nielsen
Hauges plass. Det skal tilrettelegges for eget sykkelanlegg på strekningene. Planarbeidet vil deles i 3 ulike delstrekninger med hvert sitt plannummer:
• 202205180 - Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen – gateoppgradering
• 202212601 - Grefsenveien fra Åsengata til Grefsenveien 48 - gateoppgradering
• 202214970 - Hans Nielsen Hauges gate – gateoppgradering

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/224/55:
21.01.1902 - Dokumentnr: 900522 - Bestemmelse om vannledn.

10.12.1931 - Dokumentnr: 990848 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
best. om felles gårdsplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

07.01.1932 - Dokumentnr: 990852 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

21.12.2004 - Dokumentnr: 88112 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune, Viken Energinett AS
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1931 - Dokumentnr: 900127 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA ÅSENGT 24B - UTGÅTT

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registret i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne

forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 600,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 129 518,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. oktober 2025

Ansvarlig megler

Ingrid Elgaaen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Tlf. 41613453

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Åsengata 30

Åsengata 30

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 205 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	2 min 0.2 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	10 min 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	21 min 1.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km

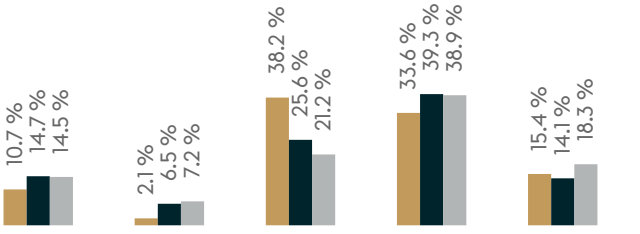
Offentlig transport

Nordpolen skole	Linje 30, 58	3 min 0.2 km
Sandaker senter	Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sinsen	Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	10 min 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.6 km

Barnehager

Lilleborg barnehage (0-5 år)	65 barn	1 min 0.1 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år)	24 barn	1 min 0.1 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å...	117 barn	2 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg/Sandaker søndre	2 503	1 537
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Haarklous plass	8 min
Muselunden	12 min
Mudo Torshov	4 min
Sandaker Treningssenter	6 min

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Åsengata 30
0480 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1932
BRA: 57 m^2
BRA-i: 52 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	3	0	3

Supertakst
GNR: 224 BNR: 55 ANR: 1134

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Åsengata 30
0480 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30302

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Fuktsvelling på listverk samt dørblad.
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Beskrivelse:
Badet er fra 2005 iht. opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet. Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2005.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Øvrig: Parkettgulv.

Oppsummering

TG2:
Slitasje på overflate som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Utbedringer/utskiftninger av parkettgulv anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2018: Bad: Skiftet eksisterende halogen-downlights til LED-downlights.Totalt 3 stk. Byttet dimmer. Datert 2018-08-07, utført av Oslo Elektroinstallasjon AS.
2017: Montert stikkontakt på kjøkken, rett under vindu. Datert 2017-08-25, utført av Oslo Elektroinstallasjon AS.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.4.2025	**25.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Anna Isabel Larsson, Skjalg Erling Schrødter Teig.** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Rapportens gyldighet er 1 år fra selve befaringsdagen og ikke fra rapportdato.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Åsengata 30, 0480 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**224**	Bruksnr:	**55**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**1134**	Leilighetsnr:	**H0101**		
Byggeår:	**1932** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Andelsleilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp(ikke besiktiget). Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Lagt nytt gulv i hovedsoverom. Utført som egeninnsats.	Nei
2021	Rørfonyelse av vann og avløpsrør. Utført i regi av borettslaget.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	52	0	0	0
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**57**	**52**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	52	0	Entre/gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.	
Totalt m²	**52**	**52**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,80m. Merket H0101.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 2015. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Mindre kosmetiske skader på innerdører/entredør. Beskrivelse: Vinduer er fra 2015. Innerdører med ukjent alder.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

TG1:
Mindre kosmetiske skader på innredning.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Iht. tidligere salgsprospekt er kjøkken fra 2005 og type Aster.
Det er montert automatisk vannstopper
Det anbefales å montere komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Flis på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra HansGrohe. Lys og stikk under overskap. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Soverom: 2,79m
Kjøkken: 2,80m
Entre: 2,47m
Bad: 2,33m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i entre/gang.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2021.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Fordelerskap er plassert i bad.
Stoppekran er plassert i fordelerskap i bad.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre/gang.
Kursfortegnelse på innerside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Følgende arbeider har blitt utført:
2018: Bad: Skiftet eksisterende halogen-downlights til LED-downlights.Totalt 3 stk. Byttet dimmer. Datert 2018-08-07, utført av Oslo Elektroinstallasjon AS.
2017: Montert stikkontakt på kjøkken, rett under vindu. Datert 2017-08-25, utført av Oslo Elektroinstallasjon AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — TG-IU

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2018: Bad: Skiftet eksisterende halogen-downlights til LED-downlights.Totalt 3 stk. Byttet dimmer. Datert 2018-08-07, utført av Oslo Elektroinstallasjon AS.
2017: Montert stikkontakt på kjøkken, rett under vindu. Datert 2017-08-25, utført av Oslo Elektroinstallasjon AS.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyser at radiatorene er skiftet i 2013 i regi av borettslaget.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme — TG-1

TG1:
Ingen avvik registret på radiatorer.

Beskrivelse:
Eier opplyser at radiatorene er skiftet i 2013 i regi av borettslaget.
Røropplegg mellom leilighetene er ikke tilstandsvurdert.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det ble montert balansert ventilasjon i 2016/15 i regi av borettslaget.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
TG1: Balansert anlegg med tilluft på soverom, stue og kjøkken samt avtrekk fra kjøkken og bad. Det registreres ikke noen tegn på mugg eller fukt i filter. Beskrivelse: Selve anlegget er plassert i himling i bad. Eier opplyser om at filter byttes ca 1-2 gang i året og disse får man av styret. Eier opplyser at det ble montert balansert ventilasjon i 2016/15 i regi av borettslaget.	

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servant med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Stikk på vegg. Utstyrt med åpen dusj, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og gulvstående wc. Ventilasjonsanlegg i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2005 iht. opplysninger i fra eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
TG2: Fuktsvelling på listverk samt dørblad. Enkelte flis er skadet / sprukket. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Beskrivelse: Badet er fra 2005 iht. opplysninger i fra eier.	

Anbefalte tiltak overflater
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet. Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2005.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitærutstyr i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Mekansik avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad bør. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved kjøkken mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 36,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Øvrig: Parkettgulv.

Beskrivelse
Slitasje på overflate som tilsier behov for tiltak.

Oppsummering av øvrig	TG-2

TG2:
Slitasje på overflate som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer/utskiftninger av parkettgulv anbefales.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Larsson, Anna Isabel	9578-5999-4-1191855	2025-04-28 19:30:42
Teig, Skjalg E Schrødter	9578-5999-4-2078263	2025-04-28 19:34:38

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
28. apr. 2025

Oppdragsnummer
29-0116/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsengata 30, 0480 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Anna Isabel Larsson, Skjalg Erling Schrødter Teig

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82351569
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sørvent AS, 2015. Nedsenking av tak i forbindelse med installasjon av balansert ventilasjon.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny takkonstruksjon og nytt luftet sperretak i 2011/2012 i hele bygården unntatt Åsengata 42 i forbindelse med utbygging av loftsleiligheter.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering har blitt oppgradert i 2024 i regi av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sikringsskapene i kjelleren som fordeler strøm til leilighetene og fellesarealer ble oppgradert i 2024 (utført av Sofienberg Elektro AS i regi av borettslaget). Ny belysning under overskap på kjøkken i 2022 (utført av Oslo elektroinstallasjon AS). Skiftet til LED-downlights på bad og tilhørende dimmer i 2018 (utført av Oslo elektroinstallasjon AS). Montert stikkontakt på kjøkken, rett under vindu i 2017 (utført av Oslo elektroinstallasjon AS). Byttet trafo og dimmer for downlights i gang i 2015 (utført av Oslo elektroinstallasjon AS).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2018-08-07 utført av Oslo elektroinstallasjon AS i forbindelse med bytte til LED-downlights på bad.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021, Nytt vanninntak fra kommunale rør i Carl Jeppesens gate, nye kaldt- og varmt-vannsrør i kjellere fra vanninntak til stigerør i hver oppgang, nye sirkulasjonspumper for varmtvann, utført i regi av borettslaget. 2018, Installasjon av automatiske vannstoppere i regi av borettslaget.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt laminatgulv på soverommet i Juli 2022. Balansert ventillasjon innstallert i 2016 av Sørvent AS i regi av borettslaget. Vindusrehabilitering i 2015 i regi av borettslaget.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Borettslaget gjennomførste måling av radongass i første etasje i Funkisgården 2018-2019. Alle steder som ble målt viste under tiltaksgrensen.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Fukt i kjelleren (bodområdet) i Åsengata 30 i 2016, avfuktere ble innstallert i regi av borettslaget.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Feil på radiator tilkoblet sentralvarme, fikk byttet regulator på en radiator i regi av borettslaget i 2023.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2014, oppdragsnummer 20140228 v/ Norges Takserings Forbund.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0116/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Teig, Skjalg E Schrødter	**2025-04-28**	**Larsson, Anna Isabel**	**2025-04-28**

Identifikasjon

bankID Teig, Skjalg E Schrødter

Identifikasjon

bankID Larsson, Anna Isabel

SIGNICAT

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0116/25 . Vår ref.: 7501-1-1134 Dato: 29.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	988609234
Andelseier:	Larsson, Anna Isabel
Medeier:	Teig, Skjalg Erling Schrødter
Leilighetsnummer:	1134
Adresse:	Åsengata 30, 0480 OSLO
Andelsnummer:	1134
Gnr.	224
Bnr.	55
Borettsinnskudd:	Kr. 574 000,00

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 23480119.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 - tolv - 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 spesifikasjon, 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.

Borettslaget er en del av ett sameie. Gnr. 224, bnr. 62, snr. 4. Sikringsordning: forsikret via GBF (garantert betalte fellesutgifter). Forsikringssum: inntil 20% av de årlige felleskostnadene etter at alle andre inndrivelsesmetoder er utprøvd. Borettslagets nettside: funkisgården.lettstyrt.no Alle henvendelser til styret skal gå via denne siden. Fellesgjeld: Fellesgjelden er fordelt på andelene med en beløpsbasert nøkkel. Ved senere låneopptak vil borettsbrøken benyttes, dersom ikke vedtak om særfordeling foreligger. Megler må sjekke med selger om hun/han besitter plantegninger selv. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån) på lånenr:121305 84894. Innfrielse kan skje ved terminforfall 30.03 og 30.09. Minimum beløp er kr 60 000. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (ev tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert. Internettavtale med Telia. TV må bestilles selv og betaler direkte til Telia. Dyrehold skalstyrebehandles. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Du er nå registrert i borettslagets datasystem og vil i den forbindelse ha mottatt en velkomstmelding med link for innlogging på oppgitte epostadresse. Fremtidige meldinger fra styret vil komme samme sted med varsling til epost. Styret ber om at du ser over at opplysninger på Funkisportalen om andelens eiere/beboere er riktig. Skilt: styret ordner med skilt til porttelefon/postkasse ut ifra informasjon fra megler. Ikke heng opp egne klistrelapper. Skiltene trykkes og distribueres etter innflytting. Du finner skiltet i Funkisportalen under <<min leilighet>> på nettsiden. Nettside: www.funkisgarden.lettstyrt.no her finnes mye informasjon rundt blant annet innflytting. Ytterligere spørsmål, send til www.funkisgarden.no/nyhenvendelse

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Boligkreditt AS**
Lånenr.:	12130584894
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,39%
Restsaldo	43 273 948,26
Innfrielsesdato:	30.07.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12131850857
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,39%
Restsaldo	15 333 556,51
Innfrielsesdato:	01.11.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16363590393
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	5 929 900,00
Innfrielsesdato:	30.03.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Dnb Boligkreditt AS**
Lånenr.:	16369292815
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	1 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.03.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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: 5 507,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmt tappevann akonto	331,00	
Internett fra Telia	210,00	
Vindu, ventilasjon og lyslån	671,00	
Lån Ventilasjon	571,00	
Oppvarming	829,00	
Andre felleskostnader pr brøk	2 895,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	138,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 208,-
Annen formue:	9 322,-
Gjeld:	140 828,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12131850857
Restsaldo:	99 077,64
Kapitalkostnader:	2 017,88
Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16363590393
Restsaldo:	38 356,00
Kapitalkostnader:	1 830,96
Bank:	**Dnb Boligkreditt AS**
Lånenummer:	16369292815
Restsaldo:	5 937,00
Kapitalkostnader:	790,55

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 143 370,64 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 Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 fremgår 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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/John Arno Ravlo, e-post:funkisgarden@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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 er kr 6.570,– inkl. mva. 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



Til andelseierne i Funkisgården Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 26.03.2025 kl.18.00 som webmøte.

Innkallingen inneholder styrets årsberetning og regnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for borettslaget ved å delta på general-forsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Funkisgården Borettslag det kommende året.

Generalforsamlingen blir gjennomført digitalt ved bruk av tjenesten Google Meet.
Lenken til videomøtet er: https://meet.google.com/auw-iaye-aon?hs=224

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- Dersom du ikke kan delta selv, kan du utnevne en fullmektig. Du kan også gi fullmakt til styret med angivelse av hva som skal stemmes i de enkelte sakene.
- Fullmakt sendes senest tre timer før generalforsamlingen starter via «Annet» på https://funkisgarden.lettstyrt.no/contact_board

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Funkisgården Borettslag
avholdes onsdag 26.03.2025 kl. 18.00 som web-møte.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **STYRETS ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2024**
   - **A)** Styrets årsberetning og regnskap for 2024 med styrets forslag til disponering av årets resultat

3. **GODTGJØRELSER**
   - **A)** Styret

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Forlengelse og midlertidig økning av lånefullmakt til styret. Fullmakten skal sikre finansiering av vedlikeholdsprosjekter

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av 1 styremedlem for 1 år
   - **D)** Valg av 2-3 varamedlemmer for 1 år
   - **E)** Valg av 2-3 medlemmer til valgkomite for 1 år

Oslo, 16.3.2025
Styret i Funkisgården Borettslag

John Arno Ravlo Trude Rauken Ingjerd Bruland

Rune Vikanes Per-Cato Trønnes

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli tilgjengelig via borettslagets web-side.
Andelseiere kan få den skriftlig ved å henvende seg til OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden generalforsamlingen i mars 2024 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Ravlo	Ullern alle 53 / C.J gt 24
Styremedlem	Tanita Michael	H. Nielsen Hauges gate 15B
Styremedlem	Ingjerd Bruland	Hans Nielsen Hauges gt 13
Styremedlem	Per-Cato Trønnes	Hans Nielsen Hauges gt 13
Styremedlem	Rune Vikanes	Åsengata 34
Vara-/Styremedlem	Trude Rauken	Åsengata 42A
Varamedlem	Julie Mohr	Åsengata 36

På generalforsamlingen i mars 2024 ble Tanita Michael valgt som styremedlem for to år. Hun flyttet fra Funkisgården sommeren 2024, og fra august 2024 har Trude Rauken tatt hennes plass i styret. Valgkomite ble ikke valgt på generalforsamlingen i 2024. Styret har derfor fungert som valgkomite.

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.
Ved valg er det er ingen forskjellsbehandling på grunn av kjønn.

Generelle opplysninger om Funkisgården Borettslag
Borettslaget består av 157 andelsleiligheter. Funkisgården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988609234, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresser:
Carl Jeppesens gate 12 - 28 (partall), Hans Nielsen Hauges gate 13, 15A og 15B, Åsengata 26 - 40 (partall), 42A og 42B

Eiendommen består av gårdsnr 224, bruksnr. 52, 53, 55, 57 - 61,105 - 113, 179 og seksjon 4 i bnr 62. Gnr. 224 bnr 179 er ubebygd og utgjør en stor del av bakgården. Bnr 62 er et sameie hvor borettslagets leiligheter med adresse HNH gt 13, 15A/B og Åsengata 42 A/B utgjør seksjon 4 og de tre næringslokalene utgjør seksjon 1 - 3.

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

Borettslaget er medeier i Eierseksjonssameiet Funkisgården (Gnr 224 bnr 62) hvor borettslagets seksjon 4 utgjør 81,8 % av sameiet. De tre andre seksjonene er nærings-seksjoner hvor Åpent Bakeri er størst med 15,4 % og de to minste hver utgjør 1,4 %.

Funkisgården Borettslag har ingen ansatte.
Styret er ikke kjent med at borettslagets virksomhet fører til forurensing av det ytre miljø.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har i perioden arbeidet for å drive borettslaget best mulig.
Det har vært avholdt 11 styremøter i 2024 og styret har løpende kontakt ved behov.

Følgende punkter har hatt spesielt fokus i 2024:

Økonomien i borettslaget:

- Regnskapet for 2024 viser at det totalt er innbetalt 14,3 mill kr til dekning av boretts-lagets fellesutgifter i 2024 som er en omtrent det samme som i 2023. I tillegg ble det betalt inn 4,5 mill kr som individuelle avdrag på IN-lånet slik at total innbetaling kom opp i 18,8 mill kr.

- Samlede kostnader i 2024 ble 22,4 mill kr fordelt på driftsutgifter 12,2 mill kr, renter felleslån 4,2 mill kr og netto avdrag felleslån 6,0 mill kr. Avdragene inkluderer 4,5 mill kr i individuelle avdrag på IN-lånet.

- Ved inngangen til 2024 hadde borettslaget en likviditetsreserve på 2,3 mill. inkl. ubenyttet låneramme til vedlikehold. I 2024 ble likviditeten redusert med 3,6 mill kr. Underdekningen er dekket ved at vi fikk utsettelse med noen betalinger til første kvartal 2025, bl.a. kommunale avgifter på 725 000 kr.
  Nedgangen i likviditet skyldes vedlikehold og oppgraderinger som er dekket uten at det er kalt inn mer penger fra andelseiere eller tatt opp nye lån utover at det er trukket 0,2 mill (nytt lån på 1,0 mill kr fratrukket avdrag i 2024 på 0,8 mill kr) under lånerammen til vedlikehold. Detaljerte tall vises i regnskapet for 2024. Til å finansiere sluttoppgjørene for fyrrommet og taket, og sikre likviditet til vedlikehold i 2025 foreslås en midlertidig økning av lånerammen til vedlikehold. Se egen sak.

- I 2024 har det vært flere større vedlikeholdsprosjekter. I budsjettet var det satt av 2,3 mill kr fordelt på 1,5 mill kr til nye prosjekter og 0,8 mill til nedbetaling av vedlikeholdslån benyttet til prosjekter tidligere.
  De største enkeltprosjektene har vært drenering og oppgradering i fyrrommet i CJ12, utbedring av tak i HNH15A etter vannlekkasje, oppgraderinger av det elektriske anlegget (varmekabler i takrenner og sikringsskap i kjellerne) og drenering utenfor Å42A. Til sammen har disse fire prosjektene medført utgifter i 2024 på 6,4 mill. Endelig ferdigstillelse av fyrrommet og taket gjennomføres i første kvartal 2025 slik at det kommer noen flere utbetalinger i 2025. Deler av skadene etter vannlekkasjen kommer inn under forsikringen. Anmeldt krav er på 0,4 mill kr, men oppgjør vil ikke skje før i april 2025 så beløpet er usikkert. Nærmere omtale av prosjektene fremgår under punktet om vedlikehold nedenfor.

- Utenom vedlikeholds-/oppgraderingsprosjekter er de største utgiftene renter og avdrag på felleslån, energi (fjernvarme til varmt vann og radiatorvarme pluss strøm til felles anlegg), kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon), vaktmester-tjenester inkl trappevask og snøbrøyting, internett og bygningsforsikring.

- Utgiftene dekkes gjennom månedlige innbetalinger fra andelseierne. Noen utgifter fordeles likt pr leilighet (f.eks Internett), noen etter arealandel eller restlån for de som bruker tjenesten (f.eks. radiatorvarme og IN-lån) og noen etter arealandel for alle (f.eks varmt tappevann, forsikring og vaktmester).

- Felleslån utenom IN-lån ble nedbetalt netto med 0,1 mill kr i 2024. Trekk under lånerammen til styret for lån til vedlikeholdsprosjekter (ramme 7,0 mill kr) ble økt med 0,2 mill kr i 2024. Pr 31.12.2024 gir rammen gir i praksis nesten ingen likviditetsreserve til vedlikehold. Det betyr at det vil bli utfordrende å dekke sluttoppgjøret for takreparasjon og oppgradering av fyrrommet uten at rammen økes midlertidig slik vi gjorde i 2021 da vi skiftet ut alle vannrørene i kjelleren. Se egen sak til generalforsamlingen i 2024.

- IN-lånet ble i 2024 nedbetalt med 5,9 mill kr hvorav 4,5 mill kr var individuelle nedbetalinger i tillegg til de ordinære avdragene.

- I 2024 ble utgiftene til kjøp av energi (fjernvarme og strøm til fellesarealer) 1,6 mill kr. Dette var 0,5 mill kr mindre enn budsjettert og skyldes hovedsakelig mindre kjøp til radiatorvarme fordi det var mildere enn normalt alle måneder unntatt januar, og at energiprisene var en del lavere enn forutsatt i budsjettet. I tillegg til kjøp av fjernvarme har regnskapene for varmtvann og radiatorvarme blitt belastet med 1 mill kr av utgiftene til oppgradering av fyrrommet. Det skyldes at en del av arbeidet har vært knyttet til opprydning og fjerning av det gamle oljefyrte anlegget som ble brukt før vi gikk over til fjernvarme i 2014. Utgifter og fordeling av utgifter til oppvarming og varmtvann vises i eget avsnitt i årsrapporten.

- Alle felleslån har flytende rente som ikke har blitt endret gjennom 2024. Alle lånene er i DNB og har i hele 2024 hatt en rentesats på 5,64 % p.a.
  Innbetalingene til IN-lånet justeres ved renteendringer. Innbetalingene til de to andre lånene, låneramme til vedlikeholdsprosjekter og lån til oppgradering/utskifting av bakgård/vinduer/ventilasjon ble ikke justert i 2024.

- Innbetaling til fellesutgifter ble økt fra 1. mars 2024 for å dekke prisøkninger og renteøkninger fra våre leverandører. Det er varslet en ny økning fra 1.2.2025.

Vedlikehold og oppgraderinger av eiendommen:
I et bygg fra 1930 er vedlikehold en vesentlig utgift og helt nødvendig for å ta vare på eiendommen. Det er mange mindre utgifter, (fjerning av tagging, spyling av tette avløpsrør, lyspærer som skal byttes ut og annet), men også en del større prosjekter.
I 2024 har det vært fire store prosjekter.

De fire store prosjektene i 2024 var:

Drenering og oppgradering av fyrrommet.
Fyrrommet i kjelleren i CJ12 er den delen av Funkisgårdenden som ligger lavest i forhold til bakkenivået. Rommet går over to etasjer hvor inngangsdøren fra grusveien inn til bakgården går inn til øverste etasje. Opprinnelig inneholdt fyrrommet fire kullfyrte kjeler som ga varmt vann til radiatorer og kraner. Senere ble kull byttet ut med to oljekjeler og en elektrokjele. Da fjernvarme ble koblet til i 2014 ble alt gammelt utstyr, inklusive to store oljetanker stående som en reserve. Det har ikke vært problemer med fjernvarme og det gamle utstyret ble ikke vedlikeholdt.
I dag brukes en del av nederste etasje til utstyr for fjernvarme, og en del av øverste etasje til en bod for styret og oppbevaringsplass for vaktmester/renholdspersonale.

Dreneringen på utsiden har vært dårlig slik at mye fukt har trengt inn gjennom grunnmuren og gitt fuktskader. Under innkjøringen til bakgården lå det en kullbinge som var knyttet til fyrrommet gjennom et stort hull i grunnmuren. Taket på kullbingen var skadet av tunge kjøretøyer så det lekket vann inn gjennom taket, noe som ga enda mer fuktighet i fyrrommet.

Det har i flere år vært klart at ny drenering og oppgradering av rommet må gjennomføres for å ta vare på eiendommen. Målet for fyrromprosjektet var å klargjøre rommet for annet bruk. Utsiden fra CJgt til pipa skulle få ny drenering, kullbingen under kjøreveien skulle fjernes og hullet i grunnmuren støpes igjen. De tre gamle kjelene skulle fjernes sammen med de to oljetankene. Det vil gi to etasjer som hver vil være på ca 60 m2 hvor dagens utstyr til fjernvarme utgjør rundt 30 m2.

Etter å ha utsatt prosjektet i flere år var skadeomfanget blitt så stort at utbedring ikke lenger kunne og styret besluttet at vi måtte gå i gang med prosjektet. Arbeidet startet opp i mai 2024. Planlagt arbeid og innhentet tilbud ga et anslag for kostnaden på 2 mill kroner. Under arbeidet dukket det imidlertid opp flere utfordringer som gjorde at prosjektet ble utvidet. Under bakkenivå mot bakgården ble det avdekket en anbringer som måtte fjernes (vannrett betongpipe for å lede røyk til pipa opp til taket). Det var fire store hull i grunnmuren hvor røyk fra de kullfyrte kjelene ble ledet til anbringeren og flere hull som ble brukt til feiing av røykavsug og anbringer. Oljetankene inneholdt en god del olje som måtte fjernes og tankene måtte rengjøres før de kunne skjæres opp. Betonggulvet under oljetanker og varmtvannskjeler hadde smuldret opp, kulverten under bakgården var ikke festet til grunnmuren, den utvendige nedgangen til kulverten var skadet slik at vann lekket inn, og det var flere mindre utfordringer i tillegg. Løsningen ble derfor å støpe nytt kjellergulv på nederste nivå, støpe en 10 cm tykk ny grunnmur utenpå den gamle (70 cm tykk) for å tette igjen alle hullene, støpe fast kulverten til den nye grunnmuren og utbedre andre mangler som dukket opp underveis. Arbeidene ble ferdigstilt i februar 2025 med unntak av noe utvendig arbeid knyttet til beplantning.

Vi har nå fått et fyrrom som er klart for å innredes og tas i bruk til nye formål.
Totalkostnaden endte på noe over 4 mill kroner, det vil si det dobbelte av det opprinnelige prosjektet som kun inkluderte drenering og fjerning av gammelt utstyr.

Drenering utenfor Åsengata 42A
Vinteren 2024 var det perioder da det både regnet og smeltet mye snø samtidig. Det førte til at vi fikk vann inn i kjelleren i Å42A. For å hindre gjentagelse ble det lagt ny drenering utenfor i april-mai 2024. Arbeidet kostet totalt 575 000 kr og inkluderte nye lyskasser rundt kjellervinduer og nye rister over disse.

Utbedring av taklekkasje og skader som følge av denne i HNH 15A
Sommeren 2024 flommet det vann inn gjennom ventilasjonskanalen på kjøkkenet i en leilighet øverst i HNH15A. Det viste seg at taket fra 2010 ikke var i god stand. Vann drenerte mot ventilasjonskanalen i stedet for ut til takrennene og med mye nedbør ble vanndammen rundt ventilasjonskanalen så stor at det rant inn i kanalen. I tillegg var taktekking ikke bra slik at det kom vann inn flere steder. Arbeidet måtte starte opp med en gang. Forsikringen vår dekker innvendige skader, mens det forutsettes at taket er vanntett slik at utbedring av taket må dekkes av borettslaget. Totalkostnaden ble på 1,4 mill kroner hvorav 0,4 mill er meldt som krav til forsikringsselskapet. Oppgjøret er ennå ikke på plass.

Entreprenøren som utbedret taket vurderte taket til å inneholde gode materialer, men arbeidet som dårlig. De anbefaler at vi gjennomfører en inspeksjon av hele taket for å avdekke om det er andre steder som trenger oppgradering slik at vi ikke får nye vannskader. Arbeidet er planlagt gjennomført etter påske.

Utskifting av varmekabler i takrenner
Forrige vinter fungerte ikke varmekablene i takrennene så det ble en del isdannelse i og utenpå takrennene som gjorde at vi flere ganger måtte tilkalle hjelp til å fjerne is som kunne falle ned. Høsten 2024 ble alle kabler skiftet ut med nye som har fungert bra vinteren 2024/2025. Kostnaden for denne jobben ble ca 320 000 kr.

I tillegg har det vært en del andre prosjekter:

- Oppgradering av sikringsskap i kjelleren. I januar 2024 gikk hovedsikringen i sikringsskapet i kjelleren i Ågt42A flere ganger. Summen av forbruket i leilighetene og Åpent bakeri førte til overbelastning. Sikringsskapet ble skiftet ut med et helt nytt og kapasiteten ble oppgradert til å håndtere større strømforbruk. Denne oppgraderingen kostet ca 150 000 kr.
  Alle sikringsskapene i kjellerne ble sjekket og i alle skapene unntatt i det nye skapet i Ågt 42A, ble gamle sikringer byttet ut med nye jordfeilbrytere. Utgiften for denne oppgraderingen ble til sammen ca 90 000 kr.

- Hver høst har vi full service på varmeanlegget. Pumper, filtre og trykktanker i fyrrommet blir gjennomgått. I tillegg skiftes tette ventiler i radiatorene ut. Hver høst når vi skrur på radiatoranlegget meldes det fra om manglende eller dårlig varme fra en del radiatorer. I 2024 var det ca 10 radiatorer som ikke ga varme. Tette ventiler som følge av urenheter i vannet er som regel årsaken og de skiftes ut med nye. Filtersystemet vi har installert fjerner mye smuss, men avleiringer som løsner inne i rørene kan likevel tette ventilene i radiatorene, så dette er en årlig jobb så lenge vi har gamle vannrør fra fyrrommet og frem til hver oppgang. Den årlige utgiften for service på varmeanlegget og skifte av ventiler, til sammen 80 000 kr i 2024, fordeles til de som har radiatorer.

- Utskifting av lamper i kjellerne. Det har oppstått en del feil i de gamle lampene i kjellerne som har forskjellige typer lysrør. Når det først er en feil som nødvendiggjør elektrikerarbeid, har alle lamper i den aktuelle kjelleren blitt skiftet ut med nye LED-lamper. Det gjenstår nå noen få kjellere før alle har fått nye lamper.

- Utskifting av låser i inngangsdører til oppganger og kjeller gjennomføres løpende. Det er 6 oppganger som gjenstår.

- I tillegg har det vært noen mindre prosjekter i 2024: Tagging på veggene blir regelmessig fjernet og vi har satt opp ny bom ved innkjøringen til bakgården som får lås til sommeren.

- Transformatorrommet i kjelleren i CJ14 ble overtatt fra Elvia sommeren 2023 etter at den gamle transformatoren ble fjernet og erstattet med en helt ny nederst i bakgården. Styret har prioritert opprustning av fyrrommet, så det er ikke gjort noen opprustning av traforommet. Rommet er lånt ut til Christiania Prosjekt AS som vaktmester og borettslaget bruker til en del håndverkertjenester. Rommet er lager for verktøy. Avtalen løper inntil videre til borettslaget skal bruke rommet selv.

Styret arbeider også med forberedelse av flere større og mindre vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter som planlagt gjennomført i 2025 og årene fremover. Se mer om dette under avsnittet om fremtidig vedlikehold og oppgraderinger nedenfor.

Bakgården:

- Hagegruppa har bidratt til beplanting og urbant landbruk i bakgården.
- Styret fikk i 2021 utarbeidet en drifts- og skjøtselsplan for bakgården. Planen er laget av Pernille Dahl / ByGrønt som også bistår Hagegruppa og ved dugnader.
- Mye av arbeidet i bakgården blir gjennomført på dugnader og av Hagegruppa. Fra og med 2023 gjorde styret en avtale med Pernille Dahl / Bygrønt hvor hun overtok en god del oppgaver fra Hagegruppa og gir råd til styret og dugnader for å sikre at hageanlegget blir tatt vare på og utviklet mot de mål som er satt i skjøtselsplanen. Dette samarbeidet vil fortsette i 2025. Årlig utgift er ca 115 000 kroner. Dugnader vil fortsette som før for å ta vare på bakgården og gjennomføre en del andre fellesoppgaver i Borettslaget.
- På grunn av arbeidene i fyrrommet og på taket har deler av bakgården vært stengt av mens arbeidene pågikk.
- Det ble avholdt vårdugnad i mai og høstdugnader i september og november.
- Det ble arrangert beboerfest i bakgården i juni og julegrantenning 1. desember.

Fremtidig vedlikehold og oppgraderinger

Borettslaget fikk i 2017 utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan for perioden 2017 – 2021. Planen er tilgjengelig for alle på borettslagets nettsider. Planen gir en god oversikt over nødvendig vedlikeholdsbehov i perioden og hva vi bør ha fokus på. Det ble ikke laget en ny plan i 2021, men punktene fra 2017-planen ligger til grunn for vurdering av oppgaver og forventet årlig vedlikeholdsutgift. Planen viser at det gjennomsnittlig er behov for rundt 2,5 – 3,0 mill årlig og det er dette som ligger til grunn for budsjettet for 2025. 1,8 mill er innbetalinger direkte til vedlikehold og oppgraderinger, mens 1,0 mill er avdrag på lånerammen som styret kan trekke på til finansiering av større vedlikeholdsprosjekter. I år hvor det er mindre vedlikehold og oppgraderinger enn gjennomsnittet betaler vi ned på lånet mens vi i år med mer vedlikehold og oppgraderinger enn gjennomsnittet kan trekke på lånerammen. På denne måten kan de løpende innbetalingene holdes stabile.

Det er ingen store prosjekter som står på planen for 2025. En rekke mindre står for tur og det er et mål å gjennomføre følgende i 2025 og årene fremover:

Elektrisk anlegg i fellesområdene.
Sikringsskapene i kjelleren som fordeler strøm til leilighetene og fellesarealer ble oppgradert i 2024, men det var bare skapet i Ågt42A som ble skiftet ut med et helt nytt samtidig som det ble oppgradert til å håndtere mer strøm. I de andre skapene ble det byttet ut gamle sikringer med nye jordfeilbrytere. I desember hadde vi kontroll av eltilsynet og de påpekte noen videre oppgraderingsbehov i noen av sikringsskapene. Feil som ble avdekket har blitt utbedret i februar 2025. På litt lenger sikt bør alle skapene byttes ut med nye skap tilsvarende den løsningen vi har i Ågt42A. Først i køen står strømforsyningen i CJ12/Fyrrommet som står på planen for opprydning og oppgradering i 2025.

Lampene i oppgangen bør også skiftes ut med nye LED-lamper. Planlegging og innhenting av anbud har startet opp.

Vi bruker fjernvarme til å varme opp vann til kraner og radiatorer. Hvis strømmen blir borte, vil anlegget ikke fungere. Varmevekslere som henter varme fra fjernvarmerørene og pumpene som får varmtvannet til å sirkulere vil stoppe. På det kaldeste i januar 2024 var det 23 kuldegrader på utsiden av Funkisgården. Hadde radiatorvannet stoppet opp ville det fort blitt kaldt inne. Det er heller ikke greit å være uten varmtvann i lengre tid. Et lengre bortfall av strøm er lite sannsynlig (uvær/lynnedslag, tekniske feil, hacking, terror og solstormer), men konsekvensen er stor om det skjer på et uheldig tidspunkt.
Som en del av oppgraderingen av det elektriske anlegget i fyrrommet vurderer vi derfor en batteriløsning som kan holde pumper og resten av anlegget i drift gjennom et strømutfall. Batterier kan også benyttes til å lagre strøm når den er billig for å bruke den når den er dyrere. Det tas siktet på å få på plass dette som en del av oppgraderingen i 2025.

Solcelleanlegg for egen produksjon av strøm planlegges. Egen produksjon av strøm vil forbedre energikarakteren for leilighetene våre, noe som kan bli viktig fremover. Byantikvaren har sagt ja, og Oslo kommune har bevilget ca 1,5 mill i tilskudd til et anlegg inkl. batterier. Før vi starter må det være økonomisk fordelaktig for boretts-laget og vi må være sikre på at taket ikke trenger vedlikehold eller utbedringer de nærmeste årene. Taket vil bli kartlagt til våren. Det kan medføre et behov for oppgradering av taket før det kan installeres utstyr for energiproduksjon på taket.

Sikringene i leilighetenes sikringsskap kan byttes ut med jordfeilautomater slik at det blir jordfeilbryter på hver enkelt kurs. Da kan jordfeilbryter i oppgang byttes ut med overspenningsvern for å redusere faren for at det elektriske anlegget og utstyret i hver enkelt leilighet blir skadet ved tordenvær eller forstyrrelser i strøm-nettet. Hvis noen har elektriker på besøk bør man vurdere om man vil gjennomføre en slik oppgradering som må betales selv.

Trapp fra HNH13 til bakgården og rekkverket er i dårlig stand. Trappen vil bli rehabilitert og nytt rekkverk satt opp i 2025.

Porttelefonene våre er fra 2005 og begynner å få en del feil samtidig som det er vanskelig å finne reservedeler. I 2020 ble anlegget i Åsengata 26 og i 2021 HNH 15B skiftet ut. I 2022 skiftet vi ut i Carl Jeppesens gate 12. Det kan bli behov for å bytte i flere oppganger fremover.

Låsene til inngangsdørene fra bakgården og gatene til noen av oppgangene har vært så slitt at det var nødvendig å bytte ut låsene. Så langt er dette gjort i 16 oppganger. Det planlegges å bytte ut resten samlet. Det er mulig dette blir i 2025.

Oppussing av fasade ble sist gjort i 2005 (2010 for loftsetasjen). Det planlegges noe arbeid nå, men fullstendig rehabilitering anses ikke å være nødvendig ennå.

Kastanjetrær mot gangveien nedenfor bakgården vil bli beskåret slik at de ikke slår inn i bygget og slik at nedfall unngås.

Egenproduksjon av varmtvann er mulig gjennom et bergvarmeanlegg og kan bidra til reduserte energikostnader og forbedret energiklasse for leilighetene. Så lenge ny vannforsyning til Oslo ikke er ferdig, en av tunnelene fra Tyrifjorden via Hovseter til Oslo-Øst er planlagt å gå rett bortenfor Nordpolen skole, er området vårt forbudt for nye energibrønner i tilfellet vanntunellen må ta en omvei under Funkisgården. Et slikt prosjekt er derfor ikke aktuelt de nærmeste årene.

Nye energikrav. Myndighetene arbeider med nye energikrav som foreslår at i løpet av de neste ti årene må alle bygg oppgradere energiklassifisering til minimum klasse D innen 2033. Det ser ut til at dette er et mål for å styre kapital mot bærekraftige investeringer. Dårlig energiklasse kan gjøre det dyrere og/eller umulig å få lån. I Funkisgården har vi gjort mye allerede, bl.a kobling til fjernvarme, nye tak, nye vinduer og ventilasjonsanlegg. Med de planene vi har, tror vi at målet kan nås innenfor de budsjettrammene vi har.

Ny sykkelvei. Utenfor Funkisgården arbeider Oslo kommune med ny sykkelvei i Hans Nielsen Hauges gate. Styret foreslo overfor kommunen, og har fått gjennomforslag for i forslaget til ny reguleringsplan, at krysset CJ gate / HNH gate bygges om slik at det blir mer oversiktlig og fortauet i CJ gate blir bredere. Forslaget er at CJ gate blir flyttet litt nærmere Nordpolen skole i krysset. Det er uklart når de endelige planene er klare og arbeidet vil starte opp, men det blir tidligst i 2026.

Brannslukkingsutstyr. Hos de som har brannslange i en boks under kjøkkenbenken har det vært noen lekkasjer fra kranene. Det arbeides derfor med en løsning hvor brannslanger fjernes, kraner byttes ut med nye og brannslukkings-apparat med skum erstatter brannslange som slukkemiddel. Fremdrift er usikker. Alle andelseiere er ansvarlige for å ha tilfredsstillende slokningsutstyr i din leilighet.

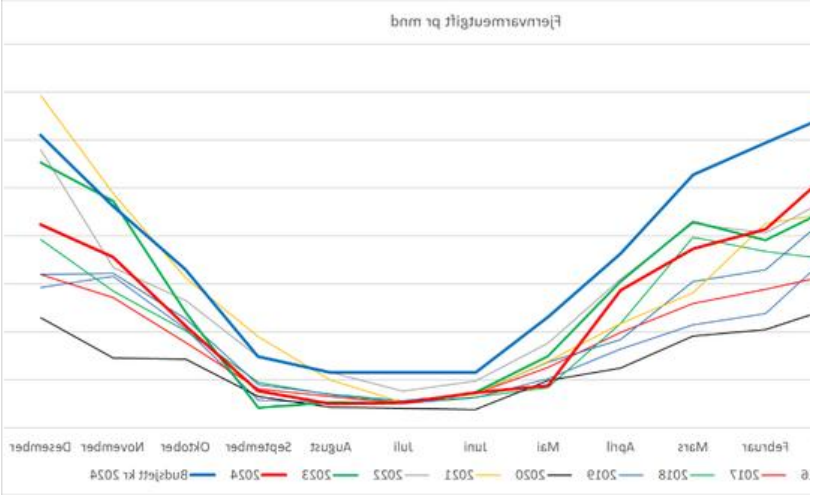
Brannsikring i kjellerne. Høsten 2023 hadde vi en brannteknisk gjennomgang av alle kjellerlokalene etter at det er lagt inn nye vannrør og ny strømforsyning. Rapporten fra Firesafe viser at det er noen av branndørene som bør skiftes ut. Planlegging av dette arbeidet er satt i gang.

Med et bygg som er 95 år gammelt er det ikke usannsynlig at det dukker opp enkelte vedlikeholdsbehov som vi ikke har på planen i dag. Økonomien vil avgjøre fremdrift av prosjektene beskrevet. Forutsatt at det ikke dukker opp uforutsette prosjekter i 2025 som vil kreve større utbetalinger, vil dagens innbetalinger til vedlikehold sammen med en fornyelse av lånefullmakten til styret gi en tilfredsstillende økonomi for vedlikehold og oppgraderinger inkludert oppbygging av en reserve til fremtidig prosjekter.

Fjernvarmeregnskap for 2024:
Utgifter knyttet til fjernvarme og tilhørende service/vedlikehold fordeles etter arealbrøk. Varmt tappevann (37,5 %) fordeles til alle, og over- eller underskudd føres mot andre fellesutgifter som fordeles etter samme arealbrøk. Utgifter knyttet til vannbåren varme (62,5 %) fordeles til de som har radiator.
Statistikk for perioden 2016 - 2024 viser at denne fordelingen gir en riktig fordeling. Eventuelle årlige vedlikeholds- og serviceutgifter belastes også fjernvarmeregnskapet. Det var kun varme-/radiatoranlegget som hadde vedlikehold/service i 2024.

I 2024 har en del av utgiftene knyttet til oppgraderingen av fyrrommet blitt fordelt til fjernvarmeregnskapet. Mye utstyr ble stående urørt da vi koblet oss til fjernvarmenettet i 2014. Vi har fjernet gamle tilkoblinger til pipa, tettet hull i grunnmuren hvor det ble levert inn kull og sendt ut røyk, fjernet en el- og to olje-kjeler, tømt og fjernet to oljetanker og utbedret gulvet under tankene og kjelene. Utgiften til denne delen av arbeidet i fyrrommet er anslått til kr 1 mill og tatt inn som en del av fjernvarmeregnskapet for 2024.

Grafikken nedenfor viser månedlige utgifter til kjøp av fjernvarme for periode 2016 -2024. Det er vanskelig å forutsi utgiften når det lages budsjett og fastsettes beløp til månedlig innbetaling. Både energiforbruk (temperaturavhengig) og energipriser varier mye. I vinter-månedene kan forskjellen på en mild måned og en kald måned være på 150 000 kr. Energibudsjettet er basert på månedsforbruk i underkant av de høyeste tallene de siste årene og prisene er i underkant av de høyeste vi har sett de siste årene. De månedlige innbetalingene til radiatorvarme og varmtvann er ca 200 000 kr lavere enn energibudsjettet siden det ikke er vanlig at det blir både kaldt og høye priser hele året.



Nesten hele overskuddet som hadde samlet seg opp fra innbetalinger til radiatorvarme ble i 2024 brukt til utgifter fra opprydningen etter det gamle sentralfyranlegget i fyrrommet.

Oversikt fjernvarmeutgift for 2024:	
Total utgift fjernvarme:	Kr 1 478 631
Serviceutgifter sentralvarme:	Kr 80 629
Serviceutgifter varmtvannsforsyning:	Kr 0
Utgift til opprydning av gammelt sentralvarmeanlegg:	Kr 1 000 000
Sum:	Kr 2 558 950

Fordeling av utgift for 2024:	
Varmt tappevann inkl service (96,96 % fordeles til alle i borettslaget):	Kr 930 434
Varmt tappevann inkl service (3,04 % fordeles til næringslokaler):	Kr 29 172
Radiatorvarme inkl service (96,1 % fordeles til de som har radiator i brl):	Kr 1 536 969
Radiatorvarme inkl service (3,9 % fordeles til næringslokaler):	Kr 62 375
Sum:	Kr 2 558 950

Oppgjør for borettslagets bruk av varmt tappevann i 2024:	
Varmt tappevann uoppgjort/overført fra 2023 for borettslaget:	Kr 0
Varmt tappevann 2024 (fordeles til alle i borettslaget):	Kr 939 434
Varmt tappevann innbetalt a konto i 2024:	Kr 670 716
Varmt tappevann, underskudd, dekket av innbetaling til andre fellesutgifter i 2024:	Kr 268 718
Uoppgjort / Overføres til 2025 for borettslaget:	Kr 0

Oppgjør for borettslagets bruk av radiatorvarme 2024:	
Akkumulert overskudd overført fra 2023:	Kr 581 875
Radiatorvarme 2024 (fordeles til leiligheter med radiator):	Kr 1 536 969
Radiatorvarme innbetalt a konto i 2024 av leiligheter med radiator:	Kr 1 298 604
Akkumulert overskudd etter 2024, overføres til 2025:	Kr 343 510

2025 har startet ganske mildt, så prognosen nå viser at 1. kvartal vil gi en utgift på nivå med det som er innbetalt slik at reserven til varme ved inngangen til 2025 vil holde seg uendret. Det bør ikke være behov for å justere innbetalingene til varme og varmtvann i år.

Andre aktiviteter fra styret i borettslaget i 2024:

- Funkisgården er et borettslag hvor andelseierne ikke eier selve leiligheten, men et andelsbevis som gir enerett til å disponere en bestemt leilighet. Borettslagsloven og Skatteloven likestiller det å eie en andel med det å eie en eiendom direkte, men det er en forutsetning at andelseieren bor i leiligheten. Lovene og vedtektene våre har derfor begrensninger på utleie. Alle andelseiere må sette seg inn reglene som gjelder, rådføre seg med styret før leieavtaler inngås og søke om nødvendig godkjenning av utleie.

- Det er blitt gjennomført service på felles brannvarslingsanlegg og feil som oppdages blir rettet opp løpende. Funkisgårdens branninstruks beskriver hva man skal gjøre om det oppdages brann eller brannvarslere utløses enten det er brann eller ikke. Styret oppfordrer beboere til å ha egne røykdetektorer i tillegg til den som er en del av fellesanlegget.

- Styret disponerer noen ekstra kjellerboder i Funkisgården. Det kan søkes styret via Lettstyrt om leie av ekstra kjellerbod for en kort periode. Styret har etablert et system for å leie ut disse til andelseiere som kortsiktig trenger ekstra bodplass.

- Eiendomsskatt ble innført i Oslo i 2016. Det er borettslaget som betaler til kommunen, men de andelene som får skrevet ut eiendomsskatt dekker skatten for sin leilighet. Kommunens skatteberegning er sjekket så langt det lar seg gjøre. Med dagens regler er det 15 av atriumsleilighetene som betaler slik skatt.

- Det er tre næringsseksjoner i Funkisgården. Disse er en del av Sameiet Funkisgården som omfatter den delen av Funkisgården hvor næringsseksjonene ligger. Felleskostnadene fordeles etter en sameieavtale fra 2017.

- I 2024 skiftet 19 andeler eier. I perioden 2016 – 2024 lå gjennomsnittet på 23. Gjennomsnittlig botid i Funkisgården kan derved beregnes til litt under 7 år.

- Eiendomsmarkedet i Oslo har vært preget av stigende priser og salg av leiligheter i borettslaget går greit. Leiligheter i Sagene bydel hadde i salgsstatistikken fra OBOS for januar 2025 en snittpris på 110 800 kr/m^2. Dette er en økning på 6,6 % siste år, mot en økning på 9,6 % for Oslo som helhet. Basert på kvadratmeterprisen for Sagene bydel og at borettslaget totalt er på 8740 kvadratmeter boligareal har borettslagets eiendom nå en markedsverdi på ca 968 mill kroner.

- Vi bor tett i Funkisgården og spesielt horisontalt er det ganske lytt. Det har ikke vært mange klager på støy, og det burde være unødvendig at styret skal bruke tid på å få beboere til å overholde de husordensreglene vi har vedtatt for Funkisgården.
  Ta hensyn til naboer og husk at vi har bestemt at vi skal ta hensyn til naboene våre.

Utsikter fremover
Økonomisk er det to ting som vil styre hvor god økonomi vi har og hvilke utgifter innbetaling til fellesutgifter skal dekke. Det ene punktet er renteutviklingen som vil styre hvor mye penger som må innbetales for å dekke utgifter knyttet til felleslån. Det er lite vi kan gjøre med dette. Det andre punktet er drift og vedlikehold av eiendommen vår. Her kan vi selv til en viss grad bestemme rekkefølge og tidsplan slik at vi i større grad kan påvirke utgiftene. En oversikt over de vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter det arbeides med er tatt inn lenger foran i beretningen.

Nye krav til energieffektivisering
Politikerne har i flere år jobbet med nytt regelverk for energieffektivisering i bygg. Regelverket er nå vedtatt i form av et nytt direktiv som skal gjelde i EU- og EØS-landene. For brukte boliger skal alle boliger minimum ha energiklasse E i 2030 og klasse D i 2033.

I Funkisgården har vi skiftet ut vinduer, installert balansert ventilasjon, bygget nytt tak i 2010 og vi har koblet oss til fjernvarme. Skal vi redusere energibehovet ytterligere må vi enten redusere forbruket ytterligere ved å investere i bedre isolasjon eller vi kan produsere egen energi for å redusere behovet for å tilføre energi utenfra. Mest aktuelt er da bergvarme for å dekke varmtvannsbehov eller solceller for å dekke strømbehov.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Eiendommen er bokført til opprinnelig verdi, ca 312 mill kr inkl. tomten. Dagens markedsverdi anslås til å være på noe over 960 mill kr.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Innbetalingene ble som budsjettert. I tillegg er det innbetalt ekstra til individuell nedbetaling av IN-lånet. Slike ekstrainnbetalinger besluttes av andelseiere som har andel i IN-lånet.

Vesentlig avvik i forhold til budsjettet for 2024

I forhold til budsjettet ble energiutgiftene ca 0,5 mill kr lavere enn budsjett. Vedlikehold og oppgraderinger ble ca 5,1 mill kr høyere enn budsjettert. Se omtalen i styrets årsberetning.

Resultat

Regnskapet viser et overskudd på 2,4 mill kr. inkludert den ekstra innbetalingen på 4,5 mill kr til avdrag på IN-lånet. Overskuddet er ikke tilstrekkelig til å dekke avdragene på felleslån på til sammen 6,0 mill kr inkl. det ekstra avdraget på IN-lånet. Holdes ekstrainnbetalingen til IN-lånet utenfor, er resultatet 5,7 mill kr svakere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak at alle oppgraderingene av fyrrommet, taket og det elektriske anlegget er utgiftsført i sin helhet selv om vi vil ha glede av disse i mange år fremover.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 utgjorde individuelle nedbetalinger 4,5 mill kr utover de ordinære avdragene. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av IN-lånet.

Innbetalinger fra eierne som dekker avdrag på fellesgjeld øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler siden beløpet i sin helhet benyttes til nedbetaling av fellesgjeld.

Disponible midler

Regnskapet viser at borettslagets disponible midler ble benyttet til oppgraderinger og utbedring av vannlekkasje.

Trekk under lånerammen på 7,0 mill kr til vedlikehold ble øket med nytt lån på 1 mill kr i november 2024 for å dekke deler av utgiftene. Det nye lånet kommer i tillegg til det gamle lånet under rammen som pr 31.12.2024 var nedbetalt til 5,93 mill kr. Det nye lånet ble utbetalt noen uker før avdrag i desember (kr 0,2 mill kr) på det gamle lånet var betalt. I denne perioden var trekket under lånerammen 123 000 kr større en fastsatt låneramme.

I tillegg ble det avtalt en utsettelse av betaling av noen fakturaer fra fjerde kvartal 2024 til første kvartal 2025, først og fremst av kommunale avgifter. Resten av utgiftene ble betalt ved forfall.

Disponible midler bør økes for å gi styret nødvendig handlingsrom. Fornyelse og økt låneramme til styret for å finansiere restarbeider og sluttoppgjør for oppgraderinger og taklekkasje vil sikre dette.

Se mer om dette i styrets årsberetning. Tallene fremgår av regnskapet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold inngår vedlikeholdt på normalt nivå uten at det planlegges noen store prosjekter i 2025. Beløpet kommer i tillegg til muligheten for låneopptak under rammen for vedlikeholdslån. Planlagte prosjekter er omtalt i punktet «utsikter fremover» i styrets beretning for 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har frå 1.1.2025 økt renovasjonsavgiften med 3,4 % og vann- og avløp med 18 %. Eiendomsskatten følger egne satser og fordeles til de leilighetene som det beregnes slik skatt for.

Energikostnader
Mer enn 90 % av energikostnadene er innkjøp av fjernvarme. Det er vanskelig å budsjettere siden utgiftene i stor grad påvirkes av varmebehov (utetemperatur) og energiprisen. Fjernvarmeprisen er knyttet til strømprisen og reduseres som følge av ordningen med strømstøtte. Innbetalingene i budsjettet for 2025 baseres på normale temperaturer og forventede energipriser. Budsjettet for 2025 er det samme som for 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar. Vi har hatt lite skader i Funkisgården før vi fikk vannskaden i HNH15A så forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikk forventes ikke å gi en økning utover indeksjusteringen.

Internett
Internett betales som en del av felleskostnadene. Innbetaling følger prisen fra Telia.

Lån
Funkisgården Borettslag har 4 lån i DNB.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til de punktene som er omtalt ovenfor, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget kjøper inn. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av innbetaling til felleskostnader for 2025.
Økningen fra 1.2.2025 er innarbeidet i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

REVISORERKLÆRING

Den var ikke klar når innkallingen ble skrevet.

Settes inn her så snart den er klar.

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C7ZUT-UNVA2-DHHTW-E206V-LWYG8-JOKOC

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG

ORG.NR. 988 609 234, KUNDENR. 7501

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven og tilhørende forskrifter stiller krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet viser ikke opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler som vil påvirke borettslagets likviditet og disponible midler. Borettslagets disponible midler defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 074 541**	**1 194 647**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 368 421	5 071 305
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 522 702	-3 042 826
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-4 489 959	-1 398 585
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-3 644 240**	**629 894**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-1 569 699**	**1 824 541**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		185 143	2 653 677
Kortsiktig gjeld, bl.a Oslo kommune og DNB		-1 754 842	-579 136
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-1 569 699**	**2 074 541**

FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 609 234, KUNDENR. 7501

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevd til IN-lån		4 358 439	4 328 829	4 500 000	4 000 000
Innkrevde felleskostnader	2	9 977 735	9 883 820	10 500 000	10 790 000
Andre inntekter	3	10 693	109 016	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 346 867**	**14 321 665**	**15 000 000**	**14 790 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Arb.giveravg. styrehonorar	4	-33 451	-31 437	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-267 240	-222 954	-240 000	-245 000
Revisjonshonorar	6	-15 918	-20 533	-20 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-248 573	-236 388	-250 000	-263 000
Konsulenthonorar	7	-2 183	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-6 878 124	-1 243 586	-1 500 000	-1 800 000
Forsikringer		-520 890	-418 793	-450 000	-490 000
Kommunale avgifter	9	-1 490 221	-1 358 332	-1 640 000	-1 700 000
Energi/fyring	10	-1 639 586	-1 780 748	-2 106 000	-2 035 000
TV-anlegg/bredbånd		-368 706	-987 702	-420 000	-400 000
Andre driftskostnader	11	-796 767	-766 444	-785 000	-682 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12261 658**	**-7 066 916**	**-7 446 000**	**-7 568 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 085 209**	**7 254 749**	**7 554 000**	**6 480 000**
Innbetalt ekstra IN-lån		4 489 959	1 398 585	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 575 168**	**8 653 334**	**7 554 000**	**6 480 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 255	31 729	0	0
Finanskostnader	13	-4 230 002	-3 613 758	-4 004 000	-4 000 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 206 747**	**-3 582 029**	**-4 004 000**	**-4 000 000**
ÅRSRESULTAT		**2 368 421**	**5 071 305**	**3 550 000**	**2 480 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 368 421	0		
Til annen egenkapital		0	5 071 305		

FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 609 234, KUNDENR. 7501

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	280 609 451	280 609 451
Tomt		31 178 828	31 178 828
SUM ANLEGGSMIDLER		**311 788 279**	**311 788 279**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		66 268	134 896
Andre kortsiktige fordringer	15	93 525	277 647
Driftskonto OBOS-banken		7 706	1 217 906
Sparekonto OBOS-banken		17 643	1 023 227
SUM OMLØPSMIDLER		**185 143**	**2 653 677**
SUM EIENDELER		**311 973 422**	**314 441 956**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 157 * 5 000		785 000	785 000
Opptjent egenkapital	16	162 000 487	159 632 067
SUM EGENKAPITAL		**162 785 487**	**160 417 067**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	70 450 092	76 462 753
Borettsinnskudd	18	76 983 000	76 983 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**147 433 092**	**153 445 753**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 599 424	330 252
Påløpte renter		155 418	172 153
Påløpte avdrag		0	76 732
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 754 842**	**579 136**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**311 973 422**	**314 441 956**
Pantstillelse	19	267 762 754	292 992 940

Oslo, 16. mars 2025
Styret i Funkisgården Borettslag

John Arno Ravlo | Ingjerd Bruland | Trude Marie Rauken

Per-Cato Grimsøen Trønnes | Rune Vikanes

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Generelle felleskostnader	5 203 839
Radiatorvarme	1 298 604
Vedlikeholdslån	1 229 362
Lån vindu/ventilasjon/bakgård	1 141 014
Varmt tappevann	670 716
Internett	439 600
Felleskostnader fra næring	102 348
Varme fra næring	43 824
Eiendomsskatt	40 392
Varmtvann næring	23 676
Internett Telia	34 360
Korreksjon IN-lån 2023	-250 000
Kapitalkostnader på IN-lån	4 221 296
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	137 143
Overført til kapitalkostnader	-4 358 439
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 977 735**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Blomsterkasser	1 500
Avregning næring 2023	3 128
Nøkler	365
Kjellerbodleie	5 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 693**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 451
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 451**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 267 240.
Ved en feil har forretningsfører utbetalt kr 20 000 for mye i 2024. Beløpet vil bli trukket fra i styrehonoraret til de det gjelder i 2025.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 918.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Rådgivining OBOS Eiendomsforvaltning	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 183**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 597 749
Vedlikehold varme/ventilasjon	-238 717
Vedlikehold elektro/varmekabler	-656 236
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-163 812
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 853
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-123 515
Kostnader dugnader	-17 242
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 878 124**

De største enkeltutgiftene i 2024 var følgende: Drenering og rehabilitering av fyrrommet ca 4,0 mill kr, drenering utenfor Ågt42A ca 0,4 mill kr, utbedring av vannskade og reparasjon av tak i HNH15A ca 1,4 mill kr, og oppgraderinger av elektrisk anlegg (varmekabler i takrenner og sikringsskap i kjellere) ca 0,6 mill kr. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygget.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-41 970
Vann- og avløpsavgift	-834 816
Renovasjonsavgift	-613 435
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 490 221**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-160 955
Fjernvarme	-1 478 631
SUM ENERGI / FYRING	**-1 639 586**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Leie containere	-42 118
Skadedyrskontroll	-16 185
Lyspærer	-428
Vaktmestertjenester	-208 814
BrannvarselSMS	-5 764
Renhold fellesarealer	-377 654
Snørydding	-60 104
Admin.kostnad IN-lån	-19 789
Webside/dataløsning	-39 205
Bankgebyrer	-2 965
Sommerfest / Juletre	-23 745
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-796 767**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 612
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 643
SUM FINANSINNTEKTER	**23 255**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter/gebyr IN-lån DNB	-2 949 789
Renter/gebyr vedl.lån DNB	-363 184
Renter og gebyr vindu-/ventilasjons-/ bakgårdslån i DNB	-903 500
Lånegebyr DNB	-7 595
Renter på leverandørgjeld	-5 934
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 230 002**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	311 788 279
Fratrukket tomt	-31 178 828
SUM BYGNINGER	**280 609 451**

Gnr.224/bnr.52 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	87 198
Viderefakturerte fakturaer	6 327
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**93 525**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	41 670 826
Egenkapital fra IN tidligere år	163 221 856
Egenkapital fra IN 2024	4 489 958
Reduksjon EK fra IN	-47 382 153
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**162 000 487**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Vedlikeholdslån, DNB Bank ASA		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 257 775	
Nedbetalt i år	812 325	
		-5 929 900
IN-lån, DNB Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2015	-234140 779	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	17 369 150	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 398 445	
Nedbetalt tidligere, IN	163 221 856	
Nedbetalt i år, IN	4 489 958	
		-47 661 370
Vindu/Ventilasjon/Bakgårdslån, DNB Bank ASA		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2015	-20 300 000	
Nedbetalt tidligere	4 129 245	
Nedbetalt i år	311 933	
		-15 858 822
Ekstra vedlikeholdslån, DNB Bank ASA		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 2 år.		
Opprinnelig 2024	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-1 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-70 450 092**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-76 983 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-76 983 000**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	76 983 000
Pantelån	70 450 093
Beregnede IN-forpliktelser	120 329 661
TOTALT	**267 762 754**

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

Bygning og tomt	311 788 279
TOTALT	**311 788 279**

SAK 3 Godtgjørelser:

Styrehonorar foreslås satt til 2 Grunnbeløp slik det har vært gjort de siste årene. For mye utbetalt i 2024, i alt 25 000 kroner, trekkes fra i årets styrehonorar.
Pr 1.3.2025 er 1G lik 124 028 kroner og 2G lik 248 056 kr. Etter fratrekk blir årets styrehonorar da på kr 223 056.
I tillegg betales arbeidsgiveravgift til Staten med 14,1 % (31 600 kr)
Fordeling mellom styrets medlemmer og varamedlemmer bestemmes av styret.
De siste årene har styret benyttet følgende fordelingsnøkkel:
1) Varamedlemmer har fått beløp som er rapporteringsfritt og skattefritt, 2000 kr i 2025, så sant det ikke er snakk om ekstraordinær innsats utover det som normalt forventes.
2) Gjenværende beløp har blitt fordelt mellom styremedlemmene med 40 % til styreleder og 15 % til hver av de fire andre medlemmene.
Det er egne skatteregler for gaver til ansatte og styremedlemmer i norske selskaper. Inntil 5 000 kr kan gis som gave, ikke kontanter, men f.eks gavekort som ikke kan veksles om til penger. Dette regnes ikke som lønn (borettslaget unngår 14,1 % arbeidsgiveravgift og mottager slipper skatt).

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen fastsetter beløpet som betales som styrehonorar til totalt 2G lik 248 056 kr. For mye utbetalt i 2024, i alt 25 000 kroner, trekkes fra i årets styrehonorar slik at beløpet reduseres til 223 056.
Fordeling mellom styrets medlemmer og varamedlemmer bestemmes av styret. Som en del av totalbeløpet kan 5 000 kr gis som gave til hvert enkelt styremedlem innenfor skattelovens regelverk.

SAK 4
Forslag fra styret: Ett års forlengelse av og midlertidig økning av lånefullmakt til styret for vedlikeholdslån

Styret fikk i generalforsamlingen i 2018 en lånefullmakt for ett år for å ha mulighet til å ta opp lån til å finansiere vedlikehold og oppgraderinger. Etter 2018 har fullmakten blitt forlenget for ett år av gangen med en ramme på 7,0 mill kr. Samlet lånebeløp som tas opp under fullmakten nedbetales med minst 1/10 av lånerammen årlig. Ved nye låneopptak økes ikke avdragene, men løpetiden forlenges slik at årlige avdrag beholdes uendret.
I 2021 ble lånefullmakten midlertidig øket til 9,0 mill for å sikre fullfinansiering av vannrør-prosjektet. 31.12.2024 var lånesaldoen på 6,9 mill av en ramme på 7,0 mill kr.

I 2024 har det vært flere store vedlikeholdsprosjekter. Prosjektet i fyrrommet (CJ12) ble utvidet da det ble avtalt en god del tilleggsarbeid. Vannlekkasjen i taket i HNH15A var ikke med i budsjettet. Likviditeten i borettslaget er ikke tilfredsstillende siden det ikke er tatt opp nye lån utover godkjent fullmakt på 7,0 mill kr for å finansiere vedlikehold, oppgraderinger og utbedring av vannskade som ble gjennomført i 2024. Det er behov for en midlertidig økning av fullmakten til 9,0 mill kr for å sikre tilfredsstillende likviditet i 2025 til å dekke

forventet vedlikehold og sluttoppgjør for prosjektene som ble startet opp i 2024. Det er samme løsning som ble gjennomført da vi skiftet ut alle vannrørene i kjelleren i 2021. Lån skal nedbetales med minimum 1/10 av rammen årlig (0,9 mill kr) slik at vi kommer innenfor den ordinære rammen på 7,0 mill kr i løpet av drøye to år. Så lenge lånesaldoen er høyere enn den ordinære fullmakten skal det ikke tas opp nye lån under fullmakten. Innbetalinger til fellesutgifter endres ikke.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen forlenger fullmakt til styret til å ta opp felleslån til vedlikehold av Funkisgården for ett år frem til ordinær generalforsamling i 2026. Maksimal ramme for låneopptak settes til 9.000.000 kr, det vil si en økning av den løpende rammen med kr 2.000.000 kr.

Ved opptak av nytt lån til vedlikehold skal dagens to lån som er tatt opp under fullmakten, til sammen ca 6,9 mill pr 31.12.2024, innfris slik at det kun er ett lån på maksimalt 9,0 mill kroner som løper videre. Nytt lån skal nedbetales med minimum 0,9 mill kr pr år. Nytt lån sikres med pant i borettslagets eiendommer på samme måte som dagens to lån.

Renter og avdrag fordeles på samme måte som i dag, til alle andelseiere etter eierbrøk.

SAK 5, valg

Tanita Michaels som ble valgt til styremedlem for to år på generalforsamlingen i 2024 flyttet fra Funkisgården i fjor sommer og gikk ut av styret. Varamedlem Trude Rauken tok over hennes plass i styret. Ingjerd Bruland som ble valgt som styremedlem for to år i 2023 ønsker nå å tre ut av styret. Styremedlem Per-Cato Trønnes som ble valgt som styremedlem i 2024 for to år er ikke på valg nå.

Ved valget skal kandidater til følgende posisjoner velges:
Styreleder for ett år, to styremedlemmer for to år, ett styremedlem for ett år og 2-3 varamedlemmer for ett år.

Følgende kandidater har meldt seg til vervene og foreslås valgt:
Som styreleder for ett år: John Ravlo, CJ24/Ullern alle 53
Som styremedlemmer for to år: Rune Vikanes, Å34 og Emilie Stahl Carlsen CJ18
Som styremedlem for ett år: Trude Rauken, Å42A

Som varamedlemmer for ett år: Linn Marcela Fossnes HNH15A, Julie Mohr, Å36 og Sigrid Lyngmo i CJ18.

I tillegg skal det velges to-tre medlemmer til valgkomite for neste års generalforsamling. Kandidater oppfordres til å melde fra til styret eller direkte på generalforsamlingen.

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styret
Se Funkisgården Borettslags hjemmeside https://funkisgarden.lettstyrt.no.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering
Borettslaget har ikke parkeringsplasser, så det henvises til gateparkering i nærområdet.

Nøkler/skilt
Se Funkisgården Borettslags hjemmeside for ytterligere informasjon.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsiking med polisenummer 23528855. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
Borettslagets egenandel er kr 15 000 pr skadetilfelle, hvorav andelseier selv dekker kr 6 000 ved skader som faller innenfor andelseiers ansvarsområde.
Dersom en forsikringsskade skyldes vannskade i en leilighet hvor vannstoppere ikke er montert, dekker andelseier hele egenandelen.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler (noen kan ha krav om flere), samt manuelt slokkeutstyr i form av brannslukningsapparat eller brannslange. Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av ett lån (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av IN-lånet. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget ved forretningsfører.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall i **30.mars og 30.september** på det av borettslagets felleslån som kalles IN-lånet. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag til IN-lånet) som kreves inn sammen med fellesutgiftene.

PS! Det er ikke anledning til å nedbetale ekstra på de andre felleslånene borettslaget har.

Garantert betaling av fellesutgifter
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av fellesutgifter. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av fellesutgifter.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Å eie en andel i et borettslag likebehandles i stor grad med å eie en bolig direkte, men myndighetene stiller krav om at å eie en andel er koblet til å bo i andelsleiligheten. Borettslagets vedtekter og Borettslagsloven angir regelverket som gjelder for å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.
På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Radongass
Borettslaget gjennomførte vinteren 2018/2019 måling av radongass i første etasje i Funkisgården. Det ble målt i 1. etasje i Åsengata 28 – 40, i HNH gt 15 B og Carl Jeppesens gate 12. Direktoratet for Strålevern har satt en grenseverdi på 200 Bq/m3 som ikke skal overskrides, og en grense på 100 Bq/m3 for å gjøre tiltak for å redusere strålingen. Alle steder som ble målt viste under tiltaksgrensen.

Større vedlikehold og rehabilitering (Historikk)

2024	Drenering og oppgradering av fyrrommet CJ12, drenering utenfor Åsengata 42A, rehabilitering av tak HNH15A, utskifting av varmekabler i takrenner, nye jordfeilbrytere i alle felles sikringsskap og montering av nytt sikringsskap i kjeller Ågt42A.	
2023	Rehabilitering av tak	Åsengata 42 A/B
2023-2024	Utskifting av lamper i mange kjellere og kjellerboder	20 oppganger ferdig
2022	Ny strømforsyning til Funkisgården og flytting av transformator fra CJ14 til bakgården.	
2022-2024	Nye dørlåser i dører til gate, bakgård og kjellere	22 oppganger ferdig
2020-2022	Nye porttelefoner	Åsengt 26, HNH 15B, CJ12
2021	Nytt vanninntak fra kommunale rør i CJ gate, nye kaldt- og varmt-vannsrør i kjellere fra vanninntak til stigerør i hver oppgang, nye sirkulasjonspumper for varmtvann	
2019	Avfuktingsanlegg i 6 kjellere	Carl Jeppesens gate 24 og 26, Hans Nielsen Hauges gate 13, Åsengata 38, 40 og 42
2019	Rehabilitering av alle balkonger og pipa	
2018-2019	Ny fiberkabel for internett- og TV-signaler til alle leiligheter.	
2018-2019	Installasjon av automatiske vannstoppere i alle leiligheter. Nye kjøkkenkraner i leiligheter som ikke hadde skiftet siste 10 år.	
2017	Rehabilitering av støttemur og lekeplass i bakgården.	
2016	Avfuktingsanlegg i 3 kjellere	Åsengata 26, 30 og 34
2015	Vindusrehabilitering	
2015 - 2016	Balansert ventilasjon	
2015	Lys i bakgård og oppganger	
2014	Tilkobling fjernvarme	
2012 - 2015	Hageanlegg bakgård	
2012	Radiator skiftet i 13 leiligheter i HNH gate og Åsengt 42 A/B	Noen leiligheter gjenstår fremdeles
2010	Nytt tak	Ikke Åsengata 42 A/B

Docusign Envelope ID: 7B3BEE27-2BA5-41CB-8AF1-D827FAEE5552

Docusign Envelope ID: 7B3BEE27-2BA5-41CB-8AF1-D827FAEE5552

Funkisgården borettslag

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Funkisgården Borettslag

---

Møtedato:	26.03.2025
Møtetidspunkt:	18.00
Møtested:	Møtet ble gjennomført digitalt
Til stede:	21 andelseiere, 21 stemmeberettigede

Møtet ble åpnet av John Ravlo.

---

1. **Konstituering**

A. ***Valg av møteleder***
Som møteleder ble John Ravlo foreslått
Vedtak: John Ravlo ble valgt som møteleder

B. ***Godkjenning av de stemmeberettigede***
Det ble gjort opprop av de som deltok på generalforsamlingen.
Det har ikke blitt sendt inn noen fullmakter i forkant av møtet.
Vedtak: Deltakerne ble godkjent

C. ***Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne***
Som fører av protokoll ble Ingjerd Bruland foreslått.
Som protokollvitne ble Helene Bing foreslått.
Vedtak: Ingjerd Burland ble valgt til protokollfører og Helene Bing til protokollvitne.

D. Godkjenning av møteinnkalling
Møteinnkallingen ble sendt elektronisk. Det var ingen innsigelser mot innkallingen.
Vedtak: Innkalling og at møtet var lovlig satt ble enstemmig vedtatt.

---

2. **Årsrapport og regnskap for 2024**

A. ***Årsrapport og regnskap for 2024***
Styreleder gjennomgikk årsrapporten og regnskapet for 2024.

Vedtak: Godkjent

B. ***Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital***

Vedtak: Godkjent

---

3. **Godtgjørelser**

A. ***Styret***
Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til 2 G, kr 237 240. For mye utbetalt i 2024, i alt 25 000 kroner, trekkes fra årets styrehonorar slik at beløpet reduseres til 223 056. Fordeling mellom styrets medlemmer og varamedlemmer bestemmes av styret. Som en del av totalbeløpet kan 5 000 kr gis som gave til hvert enkelt styremedlem innenfor skattelovens regelverk. Fordeling mellom styrets medlemmer og varamedlemmer bestemmes av styret.

Vedtak: Godkjent

---

4. **Behandling av innkomne forslag og saker**

A. ***Fra styret: Forlengelse av lånefullmakt for vedlikeholdslån til styret for ett år***
Forslag til vedtak: Generalforsamlingen forlenger fullmakt til styret til å ta opp felleslån til vedlikehold og oppgradering av Funkisgården for ett år frem til ordinær generalforsamling i 2026. Maksimal ramme for låneopptak settes til 9.000.000 kr, det vil si en økning av den løpende rammen med kr 2.000.000 kr.

Ved opptak av nytt lån skal dagens to lån som er tatt opp under fullmakten, til sammen ca 6,9 mill pr 31.12.2024, innfris slik at det kun er ett lån på maksimalt 9,0 mill kroner som løper videre. Nytt lån skal nedbetales med minimum 0,9 mill kr pr år. Nytt lån sikres med pant i borettslagets eiendommer på samme måte som dagens to lån.

Renter og avdrag fordeles på samme måte som i dag, til alle andelseiere etter eierbrøk.

Vedtak: Godkjent

---

5. **Valg av tillitsvalgte**

A. Valg av styreleder for 1 år
Som styreleder for 1 år, ble John Ravlo foreslått.
Vedtak: John Ravlo ble valgt

B. Valg av 2 styremedlem for 2 år
Som styremedlem for 2 år stilte Rune Vikanes Emilie Stahl Carlsen.
Vedtak: Rune Vikanes og Emilie Stahl Carlsen ble valgt

C. Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
Som varamedlem for 1 år stilte: Linn Marcela Fossnes, Julie Mohr og Sigrid Lyngmo.
Vedtak: Linn Marcela Fossnes, Julie Mohr og Sigrid Lyngmo ble valgt

D. Valg av valgkomite
Ingen kandidater hadde meldt seg.

Vedtak: Grunnet at det ikke fantes kandidater ber generalforsamlingen styret om å finne en løsning i god tid før generalforsamlingen i 2026.

Møtet ble hevet kl.: 18:40

Protokollen signeres av møteleder, protokollfører og protokollvitne.

DocuSigned by:	DocuSigned by:	Signed by:
John Ravlo	Ingjerd Bruland	Helene Bing
Møteleder	Protokollfører	Prokollvitne

VEDTEKTER FOR FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG
Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtatt på generalforsamling 12.3.2020. Erstatter tidligere vedtatte vedtekter.
Sist endret på ordinær generalforsamling 30.03.2023.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Om borettslaget og dets formål

Borettslagets navn er Funkisgården borettslag (org. nr. 988 609 234). Lagets forretningskontor er i Oslo kommune. Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

1.2 Deltagelse i sameie

Borettslagets 24 leiligheter i Hans Nielsen Hauges gt 13 - 15 og Åsengata 42 utgjør seksjon 4 i Gnr 224 bnr 62 i Oslo. De øvrige seksjonene, nr 1, 2 og 3, er næringsseksjoner som ikke eies av borettslaget. Borettslaget er deltaker i Eierseksjonssameiet Funkisgården som består av eierne av disse fire seksjonene.

Styret representerer borettslaget i eierseksjonssameiet.

Felleskostnader for eierseksjonssameiet fordeles mellom sameierne i henhold til vedtekter for sameiet og følger samme fordelingsprinsipper som for felleskostnader i borettslaget, jfr kapittel 5 i borettslagets vedtekter.

1.3 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 157 andeler, pålydende kr NOK 5.000,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. For sameie av en andel gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §5-2. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor der, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

En andelseier har rett til å overdra sin andel til ny eier. Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning av nye andelseiere. Søknad skal sendes på https://funkisgarden.lettstyrt.no/contact_board ved å benytte "Eierskifte". I søknaden skal det fremgå navn og kontaktinformasjon til den eller de som ønsker å overta andelen, samt fra hvilken dato eierskiftet skal finne sted.

Er ikke en melding om nektelse kommet frem til søkeren senest 30 - tretti - dager etter at søknad om godkjenning ble sendt, skal godkjenning regnes for å være gitt. Ny andelseier har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

BESKYTTET

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny andelseier for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

Andelseier er ansvarlig for tinglysning, samt melding til borettslagets forretningsfører. Selger er ansvarlig for betaling av eierskiftegebyr.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte og i henhold til husordensregler.

3.2 Overlating av bruk til andre

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

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten å søke i henhold til borettslagsloven § 5-4. Dette inkluderer blant annet korttidsutleie, -utlån og -byttelån av boligen.

En andelseier som vil overlate bruken av hele boligen til andre i mer enn 30 døgn per år, må søke styret om godkjenning. Søknad behandles etter reglene i borettslagsloven § 5-5 og 5-6. Uten særlig grunn vil ikke godkjenning gis for mer enn tre år.

Søknad skal sendes på https://funkisgarden.lettstyrt.no/contact_board ved å benytte "Utleie". I søknaden skal det fremgå navn og kontaktinformasjon til den eller de som ønsker å leie, samt hvilket tidsrom utleien skal finne sted.

Har styret, på vegne av borettslaget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen 30 - tretti - dager etter at søknaden er kommet frem til laget, er overlating av bruken til andre å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor borettslaget, og plikter å gi styret oppdatert kontaktinformasjon til andelseier(e) og beboere.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Søknad skal meldes inn på https://funkisgarden.lettstyrt.no/contact_board under "dyrehold". Er ikke en melding om nektelse kommet frem til søkeren senest 30 - tretti - dager etter at søknad om godkjenning ble sendt, skal godkjenning regnes for å være gitt. Godkjenningen kan trekkes tilbake dersom husdyret er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Borettslaget har egne husordensregler som er utarbeidet av styret. Disse finnes på https://funkisgarden.lettstyrt.no/.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

BESKYTTET

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har ansvaret for utskifting av sprukne/knuste ruter), dør- og vindushåndtak, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Andelseier er ansvarlig for å skifte filtre i ventilasjonsanlegget i sin leilighet.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren har ansvaret for oppstaking av sluk og vannlåser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som ventilasjonsanlegg, radiator, rør, sluk i våtrom, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Andelseiere med balkong eller altan (atrium), har ansvaret for å holde balkongen/altanen tilstrekkelig fri for snø, samt rense og stake opp eventuelle tette sluk på balkongen/altanen. Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av skader som skyldes mislighold av både snørydding og rensing av avløpsrør.

Andelseier skal holde boligen fri for skadedyr. Ved mistanke om skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget på https://funkisgarden.lettstyrt.no/contact_board under "Annet".

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Kostnader for utbedring som helt eller delvis faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt og utbedres av borettslaget ellers dets representanter skal faktureres andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

En forenklet oversikt over fordelingen mellom andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt finnes på https://funkisgarden.lettstyrt.no/documents/9557/present.

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling av felleskostnader

5.1.1. Fordeling etter totalarealbrøk

Borettslagets felleskostnader fordeles mellom andelseierne ut fra den enkelte leilighets boareal i forhold til samlet boareal av leilighetene (Totalarealbrøk). Boareal for hver andel ble fastsatt på basis av bygge- og finansieringsplan ved etablering av borettslaget i 2005. Ved loftsutbyggingen i 2011 ble areal og fordelingsbrøker revidert tilsvarende utvidelsen.

Samlet boligareal for leilighetene, nevneren i Totalarealbrøken er 8758,2 m2.

Avvik fra fordeling etter totalarealbrøk er spesifisert nedenfor i punktene 5.1.2 – 5.1.4.

5.1.2 Energiutgifter til radiatorvarme, vedtak fra ekstraordinær generalforsamling 3.3.2011

Atriumsleilighetene har egen oppvarmingsløsning og skal ikke betale for felles radiatorvarme. Borettslagets kostnad til felles radiatorvarme fordeles mellom andelseiere som har radiator ut fra den enkelte leilighets areal i forhold til samlet areal av leilighetene med radiatorvarme (Varmearealbrøk). Samlet areal av leilighetene med radiatorvarme, nevneren i Varmearealbrøken er 6806,5 m2.

Fordeling av samlet utgift til innkjøp av fjernvarme, fordeles mellom utgift til varmt tappevann og til radiatorvarme etter beregning av styret. Basert på forbruk i årene 2016-2019 er fordeling pr mars 2020 beregnet til 34 % til varmt tappevann og 64 % til radiatorvarme.

5.1.3 Fellesutgifter som fordeles likt til alle andelseiere

Utgifter til Internett- og TV-signaler fordeles likt til alle andeler.

5.1.4 Utgifter til finansiering og opprustning av gården som etter generalforsamlingsvedtak fordeles etter annen fordeling enn Totalarealbrøk

Felleslån med avtale om Individuell Nedbetaling (IN-lån) fordeles til den enkelte andel etter gjenstående IN-andel av opprinnelig lån.

Renter og avdrag for lån til nye vinduer, ventilasjon og lys i bakgården (VVL) fordeles etter egen fordelingsnøkkel. Fordelingsnøkkel (VVL-lånebrøk) for dette lånet er tatt inn i vedtektene.

Utgifter som forskutteres av borettslaget på vegne av andelseiere dekkes av de(n) andelseier(e) det gjelder.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et á konto beløp fastsatt av styret. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente etter bestemmelsene i Lov om renter ved forsinket betaling.

Endring av a konto beløp kan tidligst tre i kraft en måned etter at endring er varslet.

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst eiere som representerer minst en tiendedel av andelene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andel har en stemme.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og beboere som ikke er andelseiere har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier (i tillegg til egen andel).

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 - åtte - dager, høyst 20 - tjue - dager.
Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med kortere frist, men minst 3 - tre - dager.
Fristen løper fra innkalling er sendt.
Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Godkjenning av styrets årsberetning
3. Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Valg av styremedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

BESKYTTET

6.6 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.7 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av 5 - fem - medlemmer og minimum 2 - to - varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør 2 - to - år om gangen. Styrets leder velges særskilt for 1 - ett - år av gangen.

Styresammensetningen bør være representativ for andelseierne.

6.8 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har som del av sin plikt for å påse av borettslagsloven overholdes myndighet til å innhente fra beboere som overlater sin bolig til andre dokumentasjon på korttidsutleie og/eller utlån inkludert til hvem, tidsperiode og påse at overholdelse kan dokumenteres av andelseier.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 - fem - prosent av de årlige felleskostnadene

6.9 Firmategning

BESKYTTET

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap tegner borettslagets firma.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring og egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Når slik skade dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseiers husstand eller person som andelseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

7.2 Motorisert ferdsel og parkering i bakgården

All motorisert ferdsel og parkering i bakgården er forbudt. Forbudet er gjeldene for både biler og motorsykler (unntatt elsykler). Det er heller ikke tillatt å plassere avfallssekker eller containere for beboere i bakgården. Tjenestebiler fra Oslo kommune, håndverkere engasjert i regi av borettslaget, samt leveranser og henting hos næringsseksjonene er unntatt fra borettslagets ferdsels-og parkeringsbestemmelser.

7.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Styret har likevel rett til å endre adresser for innsending av informasjon dersom disse endres. Dette gjelder adresser nevnt i punktene 2.2 annet avsnitt, 3.2 tredje avsnitt, 4.1 andre og tredje avsnitt og 4.2 femte og niende avsnitt.

7.3 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder Lov om burettslag (Burettslagslova) av 6. juni 2003.

****

Oversikt over fordelingsnøkler for felleskostnader, jfr. vedtektenes punkt 5

	TOTAL-	LOFTS-	VARME-	VVL-		TOTAL-	LOFTS-	VARME-	VVL-		TOTAL-	LOFTS-	VARME-	VVL-
ANDEL	AREALBRØK	AREALBRØK	AREALBRØK	LÅNEBRØK	ANDEL	AREALBRØK	AREALBRØK	AREALBRØK	LÅNEBRØK	ANDEL	AREALBRØK	AREALBRØK	AREALBRØK	LÅNEBRØK
1001	0,56 %		0,72 %	0,6089 %	1050	0,62 %		0,79 %	0,6710 %	1100	0,49 %		0,63 %	0,5343 %
1002	0,46 %		0,59 %	0,4970 %	1051	0,62 %		0,79 %	0,6710 %	1101	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1003	0,43 %		0,55 %	0,4660 %	1052	1,12 %	5,03 %	0,00 %	0,7752 %	1102	0,49 %		0,63 %	0,5343 %
1004	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1053	0,59 %		0,76 %	0,6462 %	1103	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1005	0,46 %		0,59 %	0,4970 %	1054	0,59 %		0,76 %	0,6462 %	1104	0,49 %		0,63 %	0,5343 %
1006	0,43 %		0,55 %	0,4660 %	1055	0,62 %		0,79 %	0,6710 %	1105	1,30 %	5,84 %	0,00 %	0,9000 %
1007	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1056	0,62 %		0,79 %	0,6710 %	1106	0,59 %		0,76 %	0,6462 %
1008	0,46 %		0,59 %	0,4970 %	1057	0,62 %		0,79 %	0,6710 %	1107	0,59 %		0,76 %	0,6462 %
1009	0,43 %		0,55 %	0,4660 %	1058	0,62 %		0,79 %	0,6710 %	1108	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1010	1,41 %	6,31 %	0,00 %	0,9727 %	1059	1,13 %	5,08 %	0,00 %	0,7831 %	1109	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1011	0,59 %		0,76 %	0,6462 %	1060	0,45 %		0,57 %	0,4846 %	1110	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1012	0,59 %		0,76 %	0,6462 %	1061	0,56 %		0,72 %	0,6089 %	1111	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1013	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1062	0,45 %		0,57 %	0,4846 %	1112	1,13 %	5,08 %	0,00 %	0,7839 %
1014	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1063	0,62 %		0,79 %	0,6710 %	1113	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1015	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1064	0,45 %		0,57 %	0,4846 %	1114	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1016	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1065	0,62 %		0,79 %	0,6710 %	1115	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1017	1,13 %	5,08 %	0,00 %	0,7831 %	1066	0,98 %	4,41 %	0,00 %	0,6803 %	1116	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1018	0,59 %		0,76 %	0,6462 %	1067	0,47 %		0,60 %	0,5095 %	1117	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1019	0,59 %		0,76 %	0,6462 %	1068	0,45 %		0,58 %	0,4846 %	1118	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1020	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1069	0,47 %		0,60 %	0,5095 %	1119	1,12 %	5,01 %	0,00 %	0,7728 %
1021	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1070	0,45 %		0,58 %	0,4846 %	1120	0,59 %		0,76 %	0,6462 %
1022	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1071	0,47 %		0,60 %	0,5095 %	1121	0,59 %		0,76 %	0,6462 %
1023	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1072	0,45 %		0,58 %	0,4846 %	1122	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1024	1,12 %	5,03 %	0,00 %	0,7752 %	1073	0,47 %		0,60 %	0,5095 %	1123	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1025	0,59 %		0,76 %	0,6462 %	1074	0,45 %		0,58 %	0,4846 %	1124	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1026	0,59 %		0,76 %	0,6462 %	1075	0,39 %	1,75 %	0,00 %	0,2694 %	1125	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1027	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1076	0,41 %	1,84 %	0,00 %	0,2845 %	1126	1,13 %	5,08 %	0,00 %	0,7839 %
1028	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1077	0,54 %		0,69 %	0,5865 %	1127	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1029	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1078	0,47 %		0,61 %	0,5144 %	1128	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1030	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1079	0,44 %		0,57 %	0,4821 %	1129	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1031	1,12 %	5,08 %	0,00 %	0,7831 %	1080	0,47 %		0,61 %	0,5144 %	1130	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1032	0,59 %		0,76 %	0,6462 %	1081	0,44 %		0,57 %	0,4821 %	1131	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1033	0,59 %		0,76 %	0,6462 %	1082	0,88 %	3,93 %	0,00 %	0,6061 %	1132	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1034	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1083	0,57 %		0,74 %	0,6250 %	1133	1,11 %	4,99 %	0,00 %	0,7688 %
1035	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1084	0,47 %		0,61 %	0,5144 %	1134	0,59 %		0,76 %	0,6462 %
1036	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1085	0,47 %		0,61 %	0,5144 %	1135	0,59 %		0,76 %	0,6462 %
1037	0,63 %		0,81 %	0,6834 %	1086	0,47 %		0,61 %	0,5144 %	1136	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1038	1,12 %	5,03 %	0,00 %	0,7752 %	1087	0,47 %		0,61 %	0,5144 %	1137	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1039	0,59 %		0,76 %	0,6462 %	1088	1,39 %	6,26 %	0,00 %	0,9648 %	1138	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1040	0,59 %		0,76 %	0,6462 %	1089	0,65 %		0,84 %	0,7108 %	1139	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1041	0,62 %		0,79 %	0,6710 %	1090	0,48 %		0,62 %	0,5219 %	1140	1,13 %	5,08 %	0,00 %	0,7839 %
1042	0,62 %		0,79 %	0,6710 %	1091	0,65 %		0,84 %	0,7108 %	1141	0,49 %		0,63 %	0,5343 %
1043	0,62 %		0,79 %	0,6710 %	1092	0,48 %		0,62 %	0,5219 %	1142	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1044	0,62 %		0,79 %	0,6710 %	1093	0,65 %		0,84 %	0,7108 %	1143	0,49 %		0,63 %	0,5343 %
1045	1,13 %	5,08 %	0,00 %	0,7831 %	1094	0,30 %		0,39 %	0,3305 %	1144	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1046	0,59 %		0,76 %	0,6462 %	1095	0,72 %		0,92 %	0,7791 %	1145	0,49 %		0,63 %	0,5343 %
1047	0,59 %		0,76 %	0,6462 %	1096	0,30 %		0,39 %	0,3305 %	1146	0,63 %		0,81 %	0,6834 %
1048	0,62 %		0,79 %	0,6710 %	1097	0,72 %		0,92 %	0,7791 %	1147	0,99 %	4,45 %	0,00 %	0,6867 %
1049	0,62 %		0,79 %	0,6710 %	1098	0,72 %		0,92 %	0,7791 %	1148	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
	32,40 %	31,61 %	32,58 %	32,4519 %	1099	0,62 %		0,79 %	0,6710 %	1149	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
						29,13 %	28,30 %	29,31 %	29,1705 %	1150	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
										1151	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
1)	Hovedregelen i borettslaget er fordeling av kostnader til areal og									1152	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
2)	Loftsarealbrøk viser leilighetenes andel av loftsarealet (brukes p.t. ikke til									1153	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
3)	Kostnader til varmt radiatorvann, fordeles etter arealandel for de leiligheter som har radiator (loftsleiligheter									1154	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
4)	VVL-Lånebrøk viser andelens del av lånet som ble tatt opp til nye vinduer, ventilsjon og lys i									1155	0,62 %		0,79 %	0,6710 %
										1156	0,50 %	2,23 %	0,00 %	0,3445 %
										1157	0,52 %	2,35 %	0,00 %	0,3619 %
											38,56 %	40,11 %	37,99 %	38,3568 %

FUNKISGÅRDEN
form funksjon folk

HUSORDENSREGLER

FOR FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG

GENERELT

Ordensreglene skal bidra til at Funkisgården Borettslag blir et trivelig sted å bo. Reglene er vedtatt av borettslagets styre, og skal være et uttrykk for flertallets oppfatninger om hva som menes med et godt bomiljø, god orden og framferd. Styret er av generalforsamlingen pålagt å sørge for at borettslagets vedtekter og ordensregler blir fulgt. Å bo i et fellesskap som et borettslag er, medfører at alle må være villige til å innrette seg etter en del bestemmelser slik at andre beboere ikke blir sjenert av fremferd eller støy.

Hvis man mener noen av punktene i ordensreglene bør endres, evt fjernes, kan dette gjøres ved at vedkommende beboer(e) setter frem forslag om dette til generalforsamlingen.

Ordensreglene kan endres, opprettes eller fjernes ved alminnelig flertall.

BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Gjentatte brudd på ordensreglene etter at dette er påtalt ovenfor andelseieren fra styret, er grunnlag for oppsigelse jfr. husleiekontrakt, § 10.

LEILIGHETENE

Ingen leilighet og intet lokale må benyttes slik at man sjenerer andre beboere eller at gårdens omdømme nedsettes. Det skal være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 07.00. Vis ellers hensyn også utenom denne tiden.

Musikkøvelser, snekring og banking eller annen sjenerende støy er ikke tillatt etter kl 21.00. Støvsuging, sentrifugering, bruk av tørketrommel o.l. er ikke tillatt etter kl 23. Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med lagets styre, og etter samtykke fra beboere i de nærmestliggende leiligheter.

Et uttrykk for godt naboskap er at en varsler de nærmeste naboer hvis man skal ha en festlig anledning som nødvendigvis medfører noe mer støy enn vanlig.

Se til at barna ikke leker eller støyer i trappene og på adkomstbalkongen, og at dører til entreen lukkes uten støy.

Dyrehold (katt og hund) er tillatt etter bestemte regler i borettslaget, og skal registreres til styret.

RØYKING

All røyking i inngangsparti, trappeoppganger og øvrige fellesrom er forbudt.

Flere beboere er plaget av røyk inn gjennom vinduer og lufteventiler. Det skal derfor vises hensyn ved for eksempel røyking på balkonger og ut av vinduer særlig mellom kl 23 og 07.

TRAPPEROM OG OPPGANGER

Beboere har ansvar for å holde orden og ryddighet i trapperom og oppganger, den enkelte beboer har selv ansvar for å rydde reklame, søppel o.l.

Barnevogner og sykler skal ikke plasseres slik at det hindrer fremkommelighet og det må tas hensyn til den enkeltes brukerbehov (f.eks funksjonshemmede o.l). Sportsbod er også avsatt til plassering av sykler, ski o.l

Dører til entreer og trapperom bør kunne lukkes uten unødig støy, og trapperommene skal ikke brukes som røykerom, lekerom for barn eller oppholdsrom ved festlige anledninger.

RENHOLD OG VEDLIKEHOLD

Leverandør av vaktmestertjenester er ansvarlig for renhold og vedlikehold av gårdens fellesrom –og arealer. Plener, beplantninger og området rundt gården er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Mislighold av disse vil dermed kunne medføre tilleggsutgifter som kan pålegges fellesutgifter.

SØPPEL OG AVFALL

All søppel og husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i søppeldunker plassert i bakgårdens søppelboder. Annet avfall, emballasje o.l. må fjernes av den enkelte beboer selv. Unngå matavfall og /eller mating av fugler. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

PARKERING

Parkering av kjøretøy er forbudt på borettslagets område utenom parkeringsplassene, og etter eget ansvar. Parkering foran veiene til inngangene er ikke tillatt.

STYRET

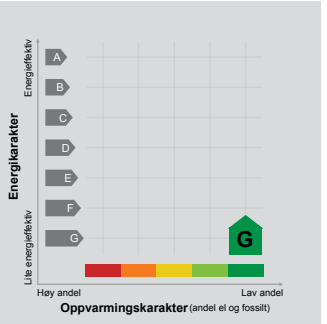
Meldinger fra styret til borettshaverne på funkisgården skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

Endringer av husordenen skal kun skje etter vedtak av generalforsamlingen. Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftelig til borettslagets styreleder pr e-post eller via borettslagets nettside.

Styrets sammensetning velges ved hver generalforsamling, se til enhver tid oppdaterte navn på styreleder, medlemmer og varamedlemmer på www.funkisgården.no.

ENERGIATTEST

Adresse	Åsengata 30
Postnummer	0480
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80550340
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177361
Dato	07.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 8 387 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 969 kWh elektrisitet	5 418 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tetting av luftlekkasjer
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1932
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

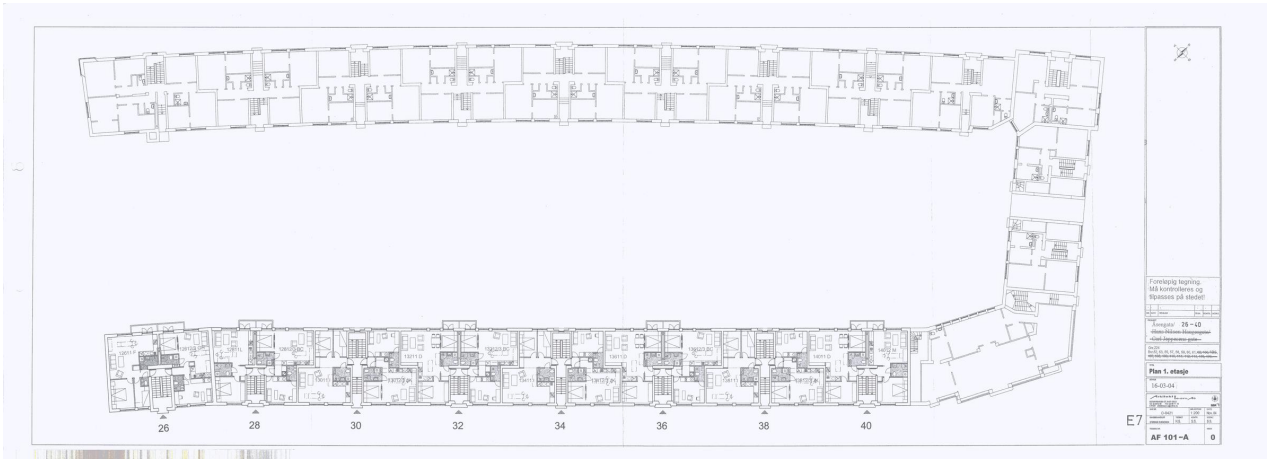
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

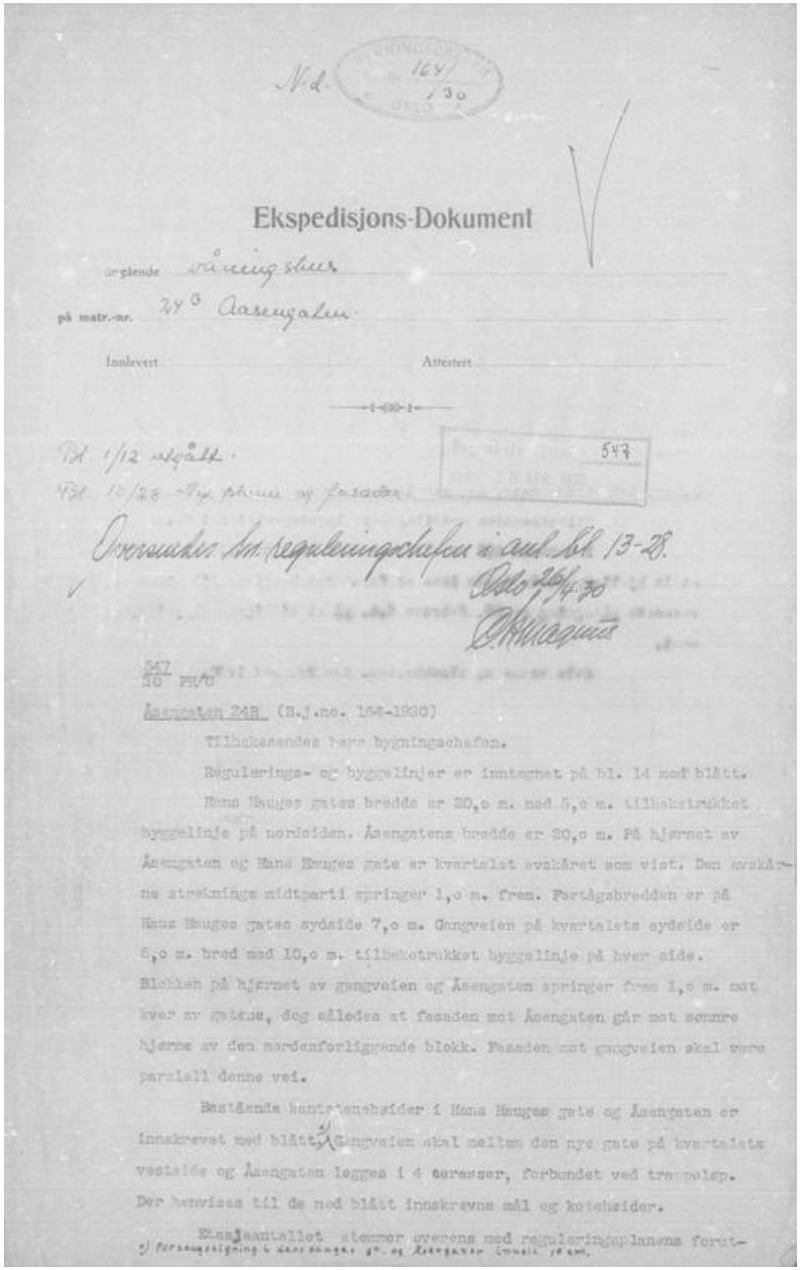
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.


Foreløpig tegning.
Må kontrolleres og
tilpasses på stedet!
Åregata 26 - 40
Plan 1. etasje
16-03-04
AF 101-A
0
E7
26
28
30
32
34
36
38
40

084



N.d. 164/30

Ekspedisjons-Dokument

angående Påbygning

på matr.nr. 278 Aasengaten

Innlevert Attestert

Pl. 1/12 utgått.

Pl. 12/28 Ny plan og fasader

547

Overrekkes Kr. reguleringssjefen i anl. bl. 13-28.

Oslo 26/4 30

547
30 PU/O

Åsengaten 248 (B.J.no. 164-1930)

Tilbakesendes Herr bygningssjefen.

Regulerings- og byggelinjer er inntegnet på bl. 14 med blått.

Hans Heuges gates bredde er 20,0 m. med 5,0 m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden. Åsengatens bredde er 20,0 m. På hjørnet av Åsengaten og Hans Heuges gate er kvartalet avskåret som vist. Den avskårne streknings midtparti springer 1,0 m. frem. Fortågsbredden er på Hans Heuges gates sydside 7,0 m. Gangveien på kvartalets sydside er 6,0 m. bred med 10,0 m. tilbaketrukket byggelinje på hver side. Blokken på hjørnet av gangveien og Åsengaten springer frem 1,0 m. mot hver av gatene, dog således at fasaden mot Åsengaten går mot sønnre hjørne av den nordenforliggende blokk. Fasaden mot gangveien skal være parallell denne vei.

Bestående kantstensbsider i Hans Heuges gate og Åsengaten er innskrevet med blått. Gangveien skal mellem den nye gate på kvartalets vestside og Åsengaten legges i 4 terasser, forbundet ved trappeløp. Der henvises til de med blått innskrevne mål og kotehsider.

Etasjeantallet stemmer overens med reguleringsplanens forut-

*) Forsenkestigning i skjæringen gt. og Åsengaten inntil 10 cm.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Mellbye Arkitekter AS v/ Dag Eckhoff
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Dato: 01 MARS 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513046-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marita Grande | Arkivkode: 531

Byggeplass:	CARL JEPPESENS GATE 12-28 M.FL. 0	Eiendom:	224/105/0/0
Tiltakshaver:	Funkisgården ANS v/ Nordicgate Eiendom AS, Atle Mørch	Adresse:	P.b. 1877 Vika, 0124 OSLO
Søker:	Mellbye Arkitekter AS v/ Dag Eckhoff	Adresse:	Filipstadveien 5, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

BRUKSTILLATELSE - CARL JEPPESENS GATE 12-28 M.FL. 0

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Marita Grande
saksbehandler

Kopi til: Funkisgården ANS v/ Nordicgate Eiendom AS, Atle Mørch, P.b. 1877 Vika, 0124, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 01102013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200513046-11**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Carl Jeppesens gate 12 - 28, Hans Nielsen Hauges gate 13 og 15 A-B og Åsengata 42 A-B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
x	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.08.2021
Tor Egil Orvei	202020095 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	ÅSENGATA 26-42 MED FLERE	Eiendom:	224/52
Tiltakshaver:	FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG	Søker:	Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Åsengata 26-42 med Flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av innvendige felles vannrør i kjelleren på felles areal gjennom brannskillene til boligblokk, mottatt 16.08.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Vi tar sluttrapporten for avfall til orientering.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NAV AS
Hallinggate 5
0170 OSLO

Dato: 04.05.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201417162-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSENGATA 26 - 42 - HANS NIELSEN HAUGES G	Eiendom:	224/105/0/0
Tiltakshaver:	FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	NAV AS	Adresse:	Hallinggate 5, 0170 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Åsengata 26 - 42 m.fl.

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 11.04.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201417162			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	11.12.2014	1/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

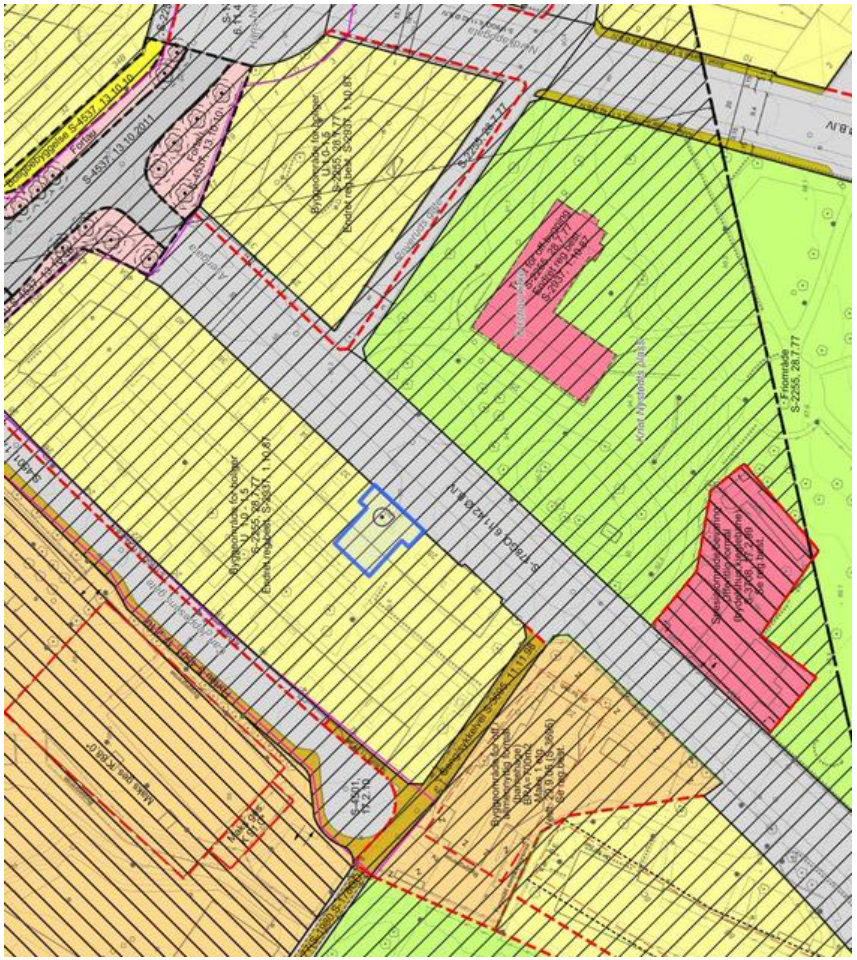
Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.05.2016 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
Kopi til:
FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO,
jarle@funkisgarden.no



Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0116/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åsengata 30 0480 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 55 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no