NORDVIK

Åsengata 36

2 soverom | 95 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Åsengata 36

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
44	Vedlegg
66	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
161	Nabolagsprofil
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og unik toppleilighet med privat takterrasse/atrium på ca. 17 kvm - Varmtvann inkludert - Balansert ventilasjon

Prisantydning	**9 300 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**9 512 062,-**
Fellesgjeld	**210 682,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 960,-**
BRA-i	**95 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Fredrik Hyldmo v/Nordvik Bolig har gleden av å presentere Åsengata 36! En lekker og unik toppleilighet med solrikt atrium/takterrasse på ca. 17 kvm i den populære Funkisgården. Leiligheten er tegnet av NSW Arkitekter og sto ferdig i 2011. Her får du en god planløsning med store rom som beveger seg rundt atriet, med vindusflater fra gulv til tak som sørger for rikelig lysinnslipp i hele boligen. Rolig og sentral beliggenhet på Torshov, med god tilgang til kollektivtransport og byens fasiliteter.

Kort om:
- Flott atrium/takterrasse i midten av leiligheten på ca. 17 kvm
- Store vindusflater og takvinduer
- Varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Pent kjøkken fra Sigdal
- God planløsning
- Balansert ventilasjon
- Attraktiv og rolig beliggenhet
- Frodig bakgård med sittegrupper og grill

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm















































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0059/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Åsengata 36, 0480 OSLO
Gnr 224, bnr 59 i Oslo kommune
Andelsnr 1119 i Funkisgården Borettslag, org.nr. 988609234

Selgere
Birger Erstad
Karoline Angell Fixdal

Kjøpesum og omkostninger
9 300 000,- (Prisantydning)
210 682,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 510 682,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 512 062,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 521 562,- (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
1937

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 100 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, entré, gang, bod, bad
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 17 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boden er oppmålt etter beste evne på befaringsdagen. Rommet var fullt av inventar, og det tas forbehold om mindre måleavvik som følge av begrenset tilgjengelighet. Takhøyde i boden er målt til ca. 2,79 m.

Takhøyde er målt til 2,49 m i gang, det er skråtak og soverom med høyere takhøyde

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, bod, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.

Entré:
Innbydende entré med elegant trappeløsning opp til gangen. Her møtes du av store glassflater mot atriet som gir et flott førsteinntrykk. Gangen har gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe samt romslig innvendig bod.

Stue:
Lys og åpen stue med store vinduer mot atriet. Den gjennomtenkte planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter og god plass til både sofagruppe og TV-løsning. Stuen har pene overflater med flott parkett og vegger malt i 2025.

Kjøkken:
Lekkert Sigdal-kjøkken med glatte fronter og flott benkeplate i stein. Rikelig med arbeidsflate på benkeplaten og god oppbevaring i underskap. Kjøkkenet byr på integrerte hvitevarer, herunder platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er også ventilator med avtrekk ut og vannstoppesystem. Her er det god plass til en romslig spiseplass. I forlengelse av kjøkkenbenken er det bygd praktisk sittebenk i tilknytning til spiseplassen. Kjøkkenet har rikelig med naturlig lys fra atriet og store skyvedører ut til uteplassen.

Atrium/takterrasse:
Midt i leiligheten finner du det unike og solrike atriet/takterrassen på ca. 17 kvm. Her er det god plass til sofaseksjon, spiseplass, grill og beplantning. De store vindusflatene fra gulv til tak slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære i hele leiligheten. Her kan du nyte gode solforhold, helt skjermet for innsyn.

Soverom:
Leiligheten har to romslige soverom, begge med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommene er utstyrt med hvert sitt store garderobeskap, samt elegant takvindu. Begge soverommene vender mot rolig enveiskjørt gate.

Bad:
Pent og romslig bad fra 2011. Her er det flislagt gulv med elektriske varmekabler, og stilige mosaikkfliser i dusjsonen. Badet ble oppgradert med lekker ny dobbeltservant i 2025, samt stilig glassdør foran vaskemaskinen. Videre er badet utstyrt med toalett, dusjløsning med glassavskjerming og mekanisk avtrekk.

Bod:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard
TG2
Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er ved stikkprøvekontroll registrert at to vinduer er noe tyngre å betjene og tar lett i karm ved åpning og lukking. Forholdet vurderes å skyldes mindre justeringsbehov og normal bevegelse i trekonstruksjon over tid.
Konsekvens/tiltak: Vinduer må justeres. Det anbefales justering og smøring av beslag for å sikre tilfredsstillende funksjon. Vinduer omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtekter.

4.Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fuger. Det er registrert lokalt avvik i fallforhold mot sluk. Ved enkel vannprøve ble det observert mindre vannansamling i område ved overgang til dusjsone. Det er påvist enkelte fliser med bom samt riss i fuger. Det er også registrert saltutslag på overflate.
Konsekvens/tiltak: Lokalt motfall medfører at vann kan bli stående på gulv. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjon. Bom under fliser kan føre til sprekkdannelse og løse fliser ved belastning.
Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket.

Utbedring av fallforhold vil normalt innebære oppbygging på nytt med korrekt fall og samtidig fornyelse av overflater og tettesjikt.

4.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Membran/tettesjikt er ikke synlig og dokumentasjon er ikke fremlagt. Løsningen kan derfor ikke verifiseres. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller svikt ved befaring.
Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelse. Forholdet anses aldersmessig normalt for et våtrom fra 2011–2012. Sluk bør rengjøres jevnlig. Ved fremtidig rehabilitering anbefales fornyelse av sluk og tettesjikt som samlet løsning.

4.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres.

TGIU
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Leiligheten har privat atrium/terrasse med vegger i mur og stålplater samt dekke i impregnert trevirke. Tredekket har noe overflatesprekker som er normalt for denne typen materiale og eksponering.

Terrassen var snødekt på befaringsdagen og overflater samt underliggende konstruksjoner og eventuelt tettesjikt har derfor ikke vært mulig å inspisere. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Parkering
Det er flere garasjeanlegg i nærområdet, hvor det er mulig å leie plass ved ledighet.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
2025
- Malt hele leiligheten.
- Satt inn skyvedørsgarderobe i gang.
- Satt inn nytt servantskap på bad, samt glassdør foran vaskemaskin.

2024
- Satt inn ny terrassedør mellom kjøkken og atrium, samt fått laget trappetrinn ut til atrium.
- Installert lys i alle rom, samt ekstra stikkontakter i stue og innendørs bod.

2023
- Satt inn nye garderobeskap på soverommet.
- Nytt kjøleskap på kjøkkenet.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2023

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Malt baderom og installert nytt servantskap og dobbelservant. Satt opp glassdør foran vaskemaskin. Utført desember 2025.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av drenering på deler av bygården i 2025. Kontakt styret for mer detaljer.

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: Montering av lysskinner og ekstra stikkontakter i leiligheten. Utført september 2024 av El Kontakten AS. Samsvarserklæring foreligger.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Satt inn skyvedør mellom kjøkken og atrium i juli 2024. Det ble sendt inn søknad til kommunen, men kommunen har bekreftet at endringen ikke var søknadspliktig.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle vegger og himlinger utenom baderom ble malt i januar 2025. Utført av Ess Bygg AS.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Det er planlagt utbedring av deler av tak i bygården i regi av borettslaget. Styret har informasjon om dette.

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? Utført i forbindelse med tidligere salg av leiligheten. Takstrapport utarbeidet i desember 2022.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er planlagt generell prisjustering av fellesutgiftene i mars 2026. Styret kan kontaktes for detaljer rundt dette.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:
Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er også to i himling av plexiglass.
Dører: Boligen har skyvebalkongdør i malt tre fra 2024 samt brann og lydklassifisert entrédør antatt fra loftsutbyggingen rundt 2011 til 2012. Dørene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Leiligheten har privat atrium/terrasse med vegger i mur og stålplater samt dekke i impregnert trevirke. Tredekket har noe overflatesprekker som er normalt for denne typen materiale og eksponering.
Terrassen var snødekt på befaringsdagen og overflater samt underliggende konstruksjoner og eventuelt tettesjikt har derfor ikke vært mulig å inspisere.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.
Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Kjøkken
Ca. 7mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 3mm innenfor 2 meter.

Stue.
Ca. 6 mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 5 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner i betong og yttervegger i betong og bindingsverk med pusset fasade. Taket er flatt og tekket med papp. Vinduer består av malte trevinduer med 2 og 3 lags glass, samt enkelte felt med glass i himling mot atrium. Balkongdør i malt tre er nyere. Bygget fremstår med en funksjonell og helhetlig utforming tilpasset sin arkitektoniske stil. Leiligheten har tilknytning til privat takterrasse i atrium med vegger i mur og stål, samt dekke i impregnert trevirke.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord på kjøkken
- Lampe på soverom
- Kurvsystem i innendørs kott
- Hyller i kjellerbod

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
C - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming.
Elektrisk gulvvarme på badet.
Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10,454 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 960,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, felles forsikring,

nedbetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, drift/vedlikehold, forretningsførsel, trappevask, vaktmester m.m.

Herav:
Varmt tappevann akonto: 600,00
Lån nr: 1213058489; IN lån 1 - Akonto renter: 0,00
Lån nr: 1213058489; IN lån 1 - Akonto avdrag: 0,00
Internett fra Telia: 222,60
Vindu, ventilasjon og lyslån: 802,00
Lån likviditet vedlikehold: 1 074,00
Andre felleskostnader pr brøk: 6 261,75

Eiendomsskatt faktureres som tillegg på felleskostnadene i månedene mai, juni, september og november. Selger opplyser at eiendomsskatten er på ca. 2 000 årlig.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 063 573,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 254 291,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har internettavtale med Telia. TV må bestilles selv og betaler direkte til 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 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, lamper og låser som skal byttes ut og annet), men også en del større prosjekter. Det var ikke planlagt noe stort prosjekt i 2025 men en vannlekkasje medførte at det ble gjennomført ett stort prosjekt i form av drenering mot bakgården fra CJ12 til CJ 20.

Prosjekter i 2026
Det er to store prosjekter som står på planen for 2026.
- Fullføring av drenering mot CJ gate i bakgården. Basert på kostnaden for første del må vi regne med en utgift på rundt 1,5 mill kr.
- Taket er et stort prosjekt som ikke ligger inne i det ordinære budsjettet. Dette prosjektet med forslag til finansiering legges frem for generalforsamlingen i 2026.
- Ødelagte gressplener (etter dreneringsprosjekt) vil bli utbedret våren 2026, og høsten 2026 er planen å videreføre dreneringsarbeidet opp til HNH 13.

Styret arbeider også med forberedelse av flere større og mindre vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter som er planlagt gjennomført i 2026 og årene fremover. Se mer om dette under avsnittet om fremtidig vedlikehold i vedlagt årsberetning.

Styret skriver i mail 09.03.2026:
Vi skal drenere i bakgården mot Carl Jeppesens gate etter sommerferien (dekkes innenfor løpende innbetalinger til fellesutgifter).
Videre skal vi rehabilitere taket. Dette presenteres som egen sak på generalforsamlingen 18. mars og i innkallingen som sendes ut i kveld. Innkallingen inneholder styrets årsberetning for 2025 og kommentarer til planer fremover.

Anslått kostnad inkl mva for taket er på ca 4,5 mill kr og 1,5 mill kr for rehabilitering av takrenner og nedløp. I tillegg kommer eventuelle tilleggsprosjekter som bør

vurderes som hensiktsmessige å gjennomføre når det først skal arbeides på taket.

Arbeidet som må eller kan gjøres på taket kan deles inn i følgende:
1: Ny membran / takpapp på hele taket.
2: Skifte ut / oppgradere takrenner og nedløp.
3: Ombygging av ventilasjonskasser på taket.
4: Utskifting av lyskupler i oppganger og atriumsleiligheter fra plast til isolerglass.
5: Montere faste festepunkter for sikkerhetsvaiere til folk som arbeider på taket.
6: Montere festepunkter som forberedelse for fremtidig solcelleanlegg.
7: Installere solcelleanlegg.

Styrets anbefaling:
Punktene 1, 2 og 3 må gjøres nå, til sammen anslått til 7 mill kr
Punktene 5 og 6 bør gjøres nå, til sammen anslått til 0,7 mill kr
Punkt 4 kan gjøres nå eller som et separat prosjekt senere, anslås til 1,5 mill kr. Styret anbefaler å gjennomføre lyskuplene som et eget prosjekt senere.
Punkt 7 kan gjøres nå eller som et separat prosjekt senere, anslås til 3,0 mill for solcelleanlegg alene og 6 mill inkl. batteri. Styret anbefaler å gjennomføre solcelleanlegg og batteriløsning for lagring av strøm og reservestrøm som egne prosjekter senere.

Det foreslås at prosjektene som gjennomføres fullfinansieres gjennom låneopptak med nedbetalingstid på maksimum 25 år. Lånet sikres med pant i borettslagets eiendommer. Lånekostnadene, renter og avdrag, fordeles til alle andelseiere etter arealandel.

Se vedlagt årsberetning for mer informasjon om vedlikehold og prosjekter

Større vedlikehold og rehabilitering (Historikk)
2025: Drenering mot bakgård CJ12 – CJ20.
2025: Oppgradering av del av fyrrommet til innendørs sykkelgarasje.
2025: Nytt elektrisk anlegg i fyrrommet.
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 210 682,-pr. 25.02.2026

Bank: Dnb Boligkreditt AS
Lånenr.: 12130584894
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,39%
Restsaldo 42 689 551,46
Innfrielsesdato: 30.07.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 12131850857
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,39%
Restsaldo 15 115 158,22
Innfrielsesdato: 01.11.2045

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 15160226363
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,39%
Restsaldo 8 404 933,61
Innfrielsesdato: 30.01.2034
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.

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 en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fordelign av leilighetens lån:

Bank: Dnb Boligkreditt AS
Lånenummer: 12130584894
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 12131850857
Restsaldo: 116 818,09
Kapitalkostnader: 2 412,64

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 15160226363
Restsaldo: 93 864,51
Kapitalkostnader: 3 544,06

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 4 850 894,-. Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 2 619 500,-,

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: 4 059 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Øvre Torshov, like ved Sandaker. Her bor du med kort vei til både urbane fasiliteter og grønne friområder. Innen gangavstand finner du flere idylliske parker, blant annet Torshovparken, Torshovdalen og Torshov Kirkepark som nærmeste nabo.

For den treningsinteresserte finnes det et bredt utvalg av aktiviteter og fasiliteter i nærområdet. Myrens Sportssenter ligger ca. 15 minutters gange unna og tilbyr blant annet golfsimulator, squashbaner, et av Oslos beste klatreanlegg og fullt treningssenter. I tillegg finnes Fresh Fitness og SATS Storo i umiddelbar nærhet. Om sommeren kan man spille sandvolleyball eller basket i nærliggende parker, mens Torshovparken byr på populære akebakker vinterstid.

For søndagsturen anbefales en spasertur i naturskjønne omgivelser langs Akerselva, opp forbi Nydalen og Frysja, og videre mot Maridalsvannet, som er et populært utfartssted for mange. Det er også kort vei til Grefsenkollen med både alpinbakke og flotte turmuligheter året rundt. Øvrige fritidstilbud i området inkluderer Ringen Kino, kulturhuset Soria Moria og Trikkestallen.

I nærheten finner du flere av Oslos høyere utdanningsinstitusjoner innen gang- og sykkelavstand, blant annet Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen,

Arkitekthøgskolen, OsloMet og Tannlegehøyskolen.

Dagligvarebutikker som Rema 1000, Kiwi, Coop og Joker er lett tilgjengelig, og nærområdet byr på et godt utvalg av kaféer og restauranter, blant annet Åpent Bakeri, Lofthus Samvirkelag og Villa Paradiso.

Sandaker Senter med blant annet Vinmonopol og Coop Mega ligger rett i nærheten, mens Storo storsenter også ligger i kort gangavstand. Storo storsenter byr på et omfattende tilbud av butikker og kaféer. I tillegg er både Nydalsbyen og livlige Grünerløkka innen rekkevidde, med spennende nisjebutikker, spisesteder og et rikt uteliv. Øvrige handlegater og servicetilbud er også lett tilgjengelige, noe som gjør dette til et svært praktisk og attraktivt område å bo i.

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 ferdigattest for loftsutbygging datert 19.06.2012.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk:
- Plantegninger viser en planløsning som i hovedsak samsvarer med dagens bruk av leiligheten. Mindre avvik er registrert på bad hvor sanitærutstyr er plassert noe annerledes enn det som fremgår av tegningene. Toalett og dusj er plassert på motsatt side av veggen sammenlignet med tegningene, og servantsone fremstår noe større. Øvrige rom fremstår i samsvar med tegningsgrunnlaget.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Åsengata 29 - bruksendring av rom på loft til bolig og innsetting av takvindu
Saksnummer: 2025/23355 - Byggesak
Mottatt sak: 19.12.2025
Status: Under behandling

Åsengata 29 - sammenslåing og innlemming av areal i kjeller til boenhet - H0103
Saksnummer: 2025/22989 - Byggesak
Mottatt sak: 12.12.2025
Status: Under behandling

Roveruds gate 2 - bruksendring av loft
Saksnummer: 2025/14034 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Status: Under behandling

Hans Nielsen Hauges plass 7 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2025/22315 - Byggesak
Mottatt sak: 28.11.2025
Status: Under behandling

Sandakerveien 59 - takhage for planter - Deichman Torshov - Sandaker senter
Saksnummer: 2025/16637 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Status: Under behandling

Sandakerveien 56 C-G - rehabilitering og bruksendring av høyblokken til leiligheter og næring i første etasje - Blokk A
Saksnummer: 2025/07141 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Bjølsen ved Nordpolen Park - midlertidig riggområde, utvendig VA-anlegg og endring av utomhus - Ny vannforsyning Oslo
Saksnummer: 2025/10398 - Byggesak
Mottatt sak: 22.09.2025
Status: Under behandling

Pågående plansaker:
Detaljregulering , Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Saksnummer: 2025/06693 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling
Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt.

Sandakerveien 56 C - Boliger
Detaljregulering , Sandakerveien 56

Saksnummer: 2025/06933 - Plansak

Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling
Ved regulering av Sandakerveien 56 ble det fra forslagstiller foreslått boligbebyggelse innenfor felt C. Forslaget innebar en høyere utnyttelse innenfor felt C enn det nå legges opp til. PBE sitt alternativ som innebar barnehage og ingen ny bebyggelse innenfor felt C ble vedtatt. Kommunen har senere frasagt seg muligheten til å erverve bygget til barnehage. I brev fra Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap (OVK) til Oslobygg KF (OBF) datert 03.08.2022(sak.nr. 20/946 – 78) er det gitt en endelig vurdering hvor OVK uttaler «..(har) besluttet at vi ikke ønsker å gå videre med prosess for å erverve Laboremus-bygget». Videre uttales det at «OVK vil være behjelpelige ved behov for uttalelse til Plan- og bygningsetaten i sammenheng med en eventuell omregulering.» På denne bakgrunn har det blitt aktuelt å fremme et forslag med boliger innenfor felt C. Det legges opp til en lavere utnyttelse og lavere byggehøyde enn tidligere forslag innebar, ved at det nå blir rekkehus i 3 etasjer som ny bebyggelse, i stedet for blokkbebyggelse i 6 etasjer.

Reguleringsplan:
S-5142
Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett
Saksnummer: 201915152 - Reguleringssak
Mottatt sak: 19.09.2019
Hensikten med tiltaket som foreslås er å bidra til å sikre Oslo kommune en mer robust vannforsyning. Planforslaget omfatter tunnel fra Sagene til Disen og videre østover til Trosterud, og tunnel fra det eksisterende vannbehandlingsanlegget på Oset til Disen. De nye tunnelene skal kobles til eksisterende vannforsyningsnett på Bjølsen, Disen og Trosterud. Det skal etableres nye høyde- /beredskapsbassenger i berg med en rømningsvei ved Haugerud, og en rømningsvei på Stubberud. I tillegg skal det etableres en permanent atkomstvei på Trosterud samt nødvendige rigg- og anleggsområder i alle dagsonene, samt på Stubberud og Haugerud, inkludert midlertidige atkomstveier.
For mer info, se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201915152&rplan=1

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

988609234/1119:
10.02.2026 - Dokumentnr: 157212 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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 registert 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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør, fasade og kveld kr. 9 875,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 150 829,- 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 16. mars 2026

Megler
Fredrik Hyldmo, Eiendomsmegler
Tlf. 41266024

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Åsengata 36 , 0480 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 10.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1389 **Eiendomsverdi ref nr:** RO7746

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i øverste etasje i boligblokk på Torshov i Oslo kommune. Området består av etablert kvartalsbebyggelse med nærhet til handel, servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder.

Boligen har en gjennomgående planløsning bestående av entré, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og innvendig bod. I tillegg disponeres kjellerbod. Leiligheten har privat atrium/takterrasse med direkte adkomst fra oppholdsrom.

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte veggflater og malte himlinger. Etasjeskiller er utført i betongdekke i tråd med byggets konstruksjon. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, benkeplate i stein, integrerte hvitevarer og vannstoppsystem. Badet er fra loftsutbyggingen rundt 2011 og har flislagte gulv og vegger, elektrisk gulvvarme, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, og boligen har balansert ventilasjon.

Bygningen har bærekonstruksjoner i betong med pusset fasade og flatt, papptekket tak. Vinduer er i hovedsak malte trevinduer med isolerglass. Oppvarming skjer med elektriske varmekabler på bad og øvrig elektrisk oppvarming. Varmtvann leveres fra sentralt anlegg. Elektrisk anlegg er utført med automatsikringer.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, med senere oppgraderinger. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner i betong og yttervegger i betong og bindingsverk med pusset fasade. Taket er flatt og tekket med papp. Vinduer består av malte trevinduer med 2 og 3 lags glass, samt enkelte felt med glass i himling mot atrium. Balkongdør i malt tre er nyere. Bygget fremstår med en funksjonell og helhetlig utforming tilpasset sin arkitektoniske stil. Leiligheten har tilknytning til privat takterrasse i atrium med vegger i mur og stål, samt dekke i impregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har en gjennomgående moderne standard med overflater som parkett på gulv, malte vegger og malte himlinger. Planløsningen er åpen mellom stue og kjøkken, med store glassflater mot atrium som gir godt lysinnslipp og visuell kontakt mellom inne og ute. Innvendige dører er malte fyllingsdører, og det er etablert innvendig bod samt separat kjellerbod. Etasjeskillere er i betong, i tråd med byggets konstruksjon.

VÅTROM Gå til side

Badet er etablert i forbindelse med loftsutbygging og fremstår med flislagte gulv og vegger kombinert med malte flater i himling. Rommet er utstyrt med dobbel servant, toalett, dusjløsning med glassavskjerming og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk gulvvarme og mekanisk avtrekk. Hulltaking mot tilstøtende konstruksjon er utført uten indikasjon på forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i stein. Det er integrerte hvitevarer, herunder platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert vannstoppsystem. Avtrekk skjer via kjøkkenventilator ført ut. Kjøkkenet har god arbeidsflate og naturlig plass for spisegruppe i tilknytning til oppholdsrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har balansert ventilasjon og sentral løsning for varmtvann. Vannledninger er etablert som rør i rør system, og avløpsrør er av plast. Det elektriske anlegget har automatsikringer og er i hovedsak fra byggeår, med enkelte senere arbeider dokumentert med samsvarserklæring. Oppvarming skjer med elektriske varmekabler på bad og øvrig elektrisk oppvarming.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger i kvartalsbebyggelse med opparbeidede fellesarealer i bakgård. Gårdsrommet er tilrettelagt for opphold og bruk for beboerne. Grunnforhold og drenering forvaltes av borettslaget. Leiligheten ligger i byggets øvre etasje og har privat uteoppholdsareal i form av atrium/takterrasse som gir skjermet uteplass tilknyttet boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Plantegninger er mottatt etter befaring og viser en planløsning som i hovedsak samsvarer med dagens bruk av leiligheten. Mindre avvik er registrert på bad hvor sanitærutstyr er plassert noe annerledes enn det som fremgår av tegningene. Toalett og dusj er plassert på motsatt side av veggen sammenlignet med tegningene, og servantsone fremstår noe større. Øvrige rom fremstår i samsvar med tegningsgrunnlaget.

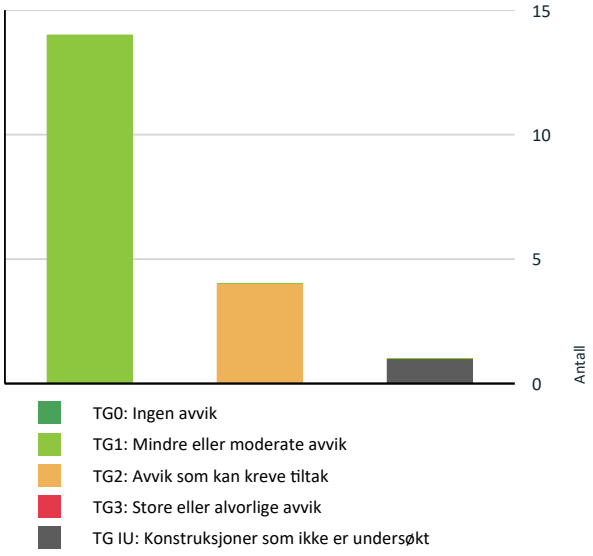
Det fremgår av matrikkel at det er gitt igangsettingstillatelse for ombygging datert 06.11.2009. Det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune datert 19.06.2012 for loftsutbygging i Åsengata 26–42.

Vurderingen er basert på fremlagte dokumenter og visuell befaring. Eventuell nærmere kontroll av byggesakshistorikk og godkjenningsstatus må gjøres direkte mot kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1937

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Det er også montert lysskinner og ekstra stikkontakter med samsvarserklæring
2024	Modernisering	Det er montert skyvedør mellom kjøkken og atrium.
2025	Modernisering	Badet er malt og det er montert nytt servantskap med dobbel servant.
2025	Modernisering	Alle vegger og himlinger, med unntak av bad, er malt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er også to i himling av plexiglass

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er ved stikkprøvekontroll registrert at to vinduer er noe tyngre å betjene og tar lett i karm ved åpning og lukking. Forholdet vurderes å skyldes mindre justeringsbehov og normal bevegelse i trekonstruksjon over tid.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Andre tiltak:

Det anbefales justering og smøring av beslag for å sikre tilfredsstillende funksjon. Vinduer omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar i henhold til vedtekter.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har skyvebalkongdør i malt tre fra 2024 samt brann og lydklassifisert entrédør antatt fra loftsutbyggingen rundt 2011 til 2012. Dørene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har privat atrium/terrasse med vegger i mur og stålplater samt dekke i impregnert trevirke. Tredekket har noe overflatesprekker som er normalt for denne typen materiale og eksponering.

Terrassen var snødekt på befaringsdagen og overflater samt underliggende konstruksjoner og eventuelt tettesjikt har derfor ikke vært mulig å inspisere.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av parkett på gulv, malte plater og betongvegger samt malte himlinger. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

Det er ikke registrert forhold utover det som kan forventes i en brukt bolig. Mindre merker, riper og lokale slitasjespor vil normalt forekomme og anses som påregnelig ved alminnelig bruk over tid.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Kjøkken
Ca. 7mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 3mm innenfor 2 meter.

Stue.
Ca. 6 mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 5 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Med glassfelt

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Leiligheten er etablert i forbindelse med loftsutbygging ferdigstilt rundt 2011–2012. Aktuell byggeforskrift for denne bruksenheten er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med flislagte overflater kombinert med malte plater. Himling er malt. Det ble ved befaring registrert misfarging i enkelte silikonfuger i våtsone. Forholdet vurderes å ha sammenheng med normal fuktbelastning over tid og behov for jevnlig rengjøring og vedlikehold. Etter befaring er det opplyst at fugene er rengjort. Det er ikke foretatt ny befaring eller kontroll etter utført rengjøring, og vurderingen er basert på forhold slik de fremstod på befaringsdagen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 29 mm høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er kontrollert med laser og enkel vannprøve.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert lokalt avvik i fallforhold mot sluk. Ved enkel vannprøve ble det observert mindre vannansamling i område ved overgang til dusjsone. Det er påvist enkelte fliser med bom samt riss i fuger. Det er også registrert saltutslag på overflate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokalt motfall medfører at vann kan bli stående på gulv. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjon. Bom under fliser kan føre til sprekkdannelse og løse fliser ved belastning.
Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket.

Utbedring av fallforhold vil normalt innebære oppbygging på nytt med korrekt fall og samtidig fornyelse av overflater og tettesjikt.





Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk. Sluket er tilgjengelig for visuell kontroll og fremstod uten synlige skader ved befaring. Membran/tettesjikt er ikke synlig.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran/tettesjikt er ikke synlig og dokumentasjon er ikke fremlagt. Løsningen kan derfor ikke verifiseres. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller svikt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelse. Forholdet anses aldersmessig normalt for et våtrom fra 2011–2012. Sluk bør rengjøres jevnlig. Ved fremtidig rehabilitering anbefales fornyelse av sluk og tettesjikt som samlet løsning.





4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter(2025), toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På kjøkken mot våt sone . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i stein med nedfelt kum og platetopp. Integrerte hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem.

Det er registrert normal bruksslitasje med mindre bruksmerker, riper og enkelte små hakk i overflater og fronter, i tråd med alder og bruk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.









4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Eventuelt lekkasjevann vil ikke ha optimal avrenning til sluk grunnet fallforhold og plassering av vaskemaskin. Forholdet vurderes som mindre avvik.

Dette presiserer at vurderingen gjelder boligens interne ledningsnett.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i leiligheten er utført i plast. Synlige og tilgjengelige deler av anlegget er kontrollert ved befaring. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, unormale luktforhold eller synlige skader.

Vurderingen gjelder leilighetens interne avløpsføringer og omfatter ikke felles hovedledninger.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Styringspanel er plassert i gang ved trapp og utgang til balkong/atrium.

Anlegget fremstod funksjonelt ved enkel kontroll på befaringsdagen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i bod utført med automatsikringer

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011 bygg år

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I vårt eierskap ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma.

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

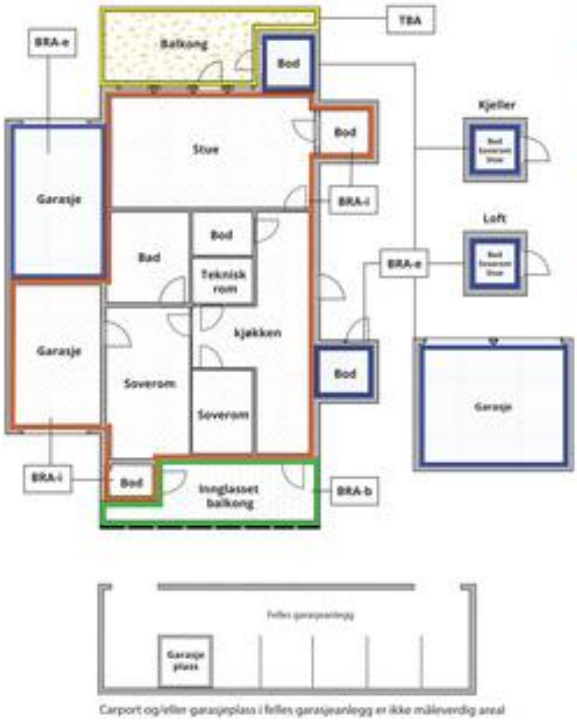
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	95			95	17
Kjeller		5		5	
SUM	**95**	**5**			**17**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, entré, gang, bod, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boden er oppmålt etter beste evne på befaringsdagen. Rommet var fullt av inventar, og det tas forbehold om mindre måleavvik som følge av begrenset tilgjengelighet. Takhøyde i boden er målt til ca. 2,79 m.

Takhøyde er målt til 2,49 m i gang, det er skråtak og soverom med høyere takhøyde

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Plantegninger er mottatt etter befaring og viser en planløsning som i hovedsak samsvarer med dagens bruk av leiligheten. Mindre avvik er registrert på bad hvor sanitærutstyr er plassert noe annerledes enn det som fremgår av tegningene. Toalett og dusj er plassert på motsatt side av veggen sammenlignet med tegningene, og servantsone fremstår noe større. Øvrige rom fremstår i samsvar med tegningsgrunnlaget.

Det fremgår av matrikkel at det er gitt igangsettingstillatelse for ombygging datert 06.11.2009. Det foreligger ferdigattest fra Oslo kommune datert 19.06.2012 for loftsutbygging i Åsengata 26–42.

Vurderingen er basert på fremlagte dokumenter og visuell befaring. Eventuell nærmere kontroll av byggesakshistorikk og godkjenningsstatus må gjøres direkte mot kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
– Maling av vegger og himlinger i 2025
– Elektriske arbeider 2024 med samsvarserklæring
– Montering av skyvedør 2024
– Servantskap 2025

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Birger Erstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	59		0	235 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åsengata 36

Hjemmelshaver
Funkisgården Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Øvre Torshov i bydel Sagene i Oslo kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse i kvartalsstruktur, med innslag av næringsvirksomhet og servicefunksjoner. Det er kort gangavstand til dagligvareforretninger, serveringssteder, treningssentre og øvrige servicetilbud. Større handelsområder finnes blant annet ved Storo og Sandaker.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med blant annet tur- og grøntområder langs Akerselva, Torshovdalen og øvrige parker i bydelen. Området har også nærhet til markaområder via kollektivtransport eller sykkel. Offentlig kommunikasjon er godt utbygd med buss, trikk og T-bane i gangavstand fra boligen, med hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig gate. Området har asfalterte kjøre- og gangveier. Det er beboerparkering i området etter kommunale ordninger. Intern adkomst til bygget skjer fra gateplan via felles inngangsparti.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan. Området omfattes også av overordnede kommuneplanbestemmelser.

Om tomten

Tomten eies av borettslaget og består av fellesareal knyttet til boligbebyggelsen. Bebyggelsen er oppført i kvartalsstruktur med felles bakgårdsareal. Fellesarealene er opparbeidet med interne gangarealer og oppholdsarealer for beboerne.

Leiligheten ligger i byggets øvre etasje og har tilknytning til privat takterrasse/atrium som en del av bruksenheten. Tomtegrenser er ikke kontrollert i forbindelse med denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning	04.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	
2	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fixdal, Karoline Angell	9578-5998-4-882991	2026-02-16 19:08:42
Erstad, Birger	9578-5999-4-1399223	2026-02-16 19:04:53

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
16. feb. 2026

Oppdragsnummer
36-0059/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsengata 36, 0480 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Birger Erstad, Karoline Angell Fixdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2023

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: 23480119
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, ufaglært

Arbeid som er utført: Malt baderom og installert nytt servantskap og dobbelservant. Satt opp glassdør foran vaskemaskin. Utført desember 2025.

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?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av drenering på deler av bygården i 2025. Kontakt styret for mer detaljer.

---

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: Montering av lysskinner og ekstra stikkontakter i leiligheten. Utført september 2024 av El Kontakten AS. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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?

Nei

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Satt inn skyvedør mellom kjøkken og atrium i juli 2024. Det ble sendt inn søknad til kommunen, men kommunen har bekreftet at endringen ikke var søknadspliktig.

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle vegger og himlinger utenom baderom ble malt i januar 2025. Utført av Ess Bygg AS.

---

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

Nei

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)

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er planlagt utbedring av deler av tak i bygården i regi av borettslaget. Styret har informasjon om dette.

---

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?

Nei

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? Utført i forbindelse med tidligere salg av leiligheten. Takstrapport utarbeidet i desember 2022.

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?

Ja

Beskriv: Det er planlagt generell prisjustering av fellesutgiftene i mars 2026. Styret kan kontaktes for detaljer rundt dette.

---

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: 36-0059/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Erstad, Birger	**2026-02-16**	**Fixdal, Karoline Angell**	**2026-02-16**

Identifikasjon

bankID Erstad, Birger

Identifikasjon

bankID Fixdal, Karoline Angell

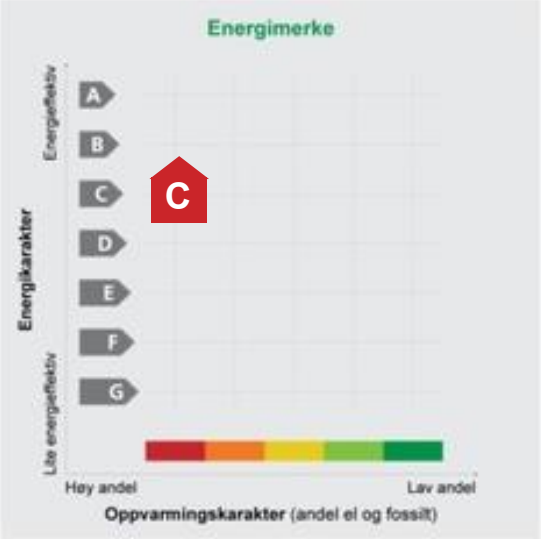
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Åsengata 36
Postnr	0480
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	224
Bnr.	59
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80550383
Bolignr.	H0401
Merkenr.	8b0a5c4d-01af-4990-8145-d5ebcc9fb77d
Dato.	17.12.2022



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

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

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

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

Målt energibruk 12,674 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:

12,674 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg 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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Fredrik Hyldmo
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: f.hyldmo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0059/26 . Vår ref.: 7501-1-1119 Dato: 25.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	988609234
Andelseier:	Fixdal, Karoline Angell
Medeier:	Erstad, Birger
Leilighetsnummer:	1119
Adresse:	Åsengata 36, 0480 OSLO
Andelsnummer:	1119
Gnr.	224
Bnr.	59
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

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
  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.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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	42 689 551,46
Innfrielsesdato:	30.07.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12131850857
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,39%
Restsaldo	15 115 158,22
Innfrielsesdato:	01.11.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	15160226363
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,39%
Restsaldo	8 404 933,61
Innfrielsesdato:	30.01.2034
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: 8 156,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmt tappevann akonto	625,00	600,00 fra 01.03.2026
Lån nr: 1213058489; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 1213058489; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Internett fra Telia	210,00	222,60 fra 01.03.2026
Vindu, ventilasjon og lyslån	802,00	
Lån likviditet vedlikehold	1 074,00	
Andre felleskostnader pr brøk	5 445,00	6 261,75 fra 01.03.2026

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	45,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 873,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	196 828,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Boligkreditt AS**
Lånenummer:	12130584894
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12131850857
Restsaldo:	116 818,09
Kapitalkostnader:	2 412,64
Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15160226363
Restsaldo:	93 864,51
Kapitalkostnader:	3 544,06

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 210 682,60,-, 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 Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@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 6.725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Til andelseierne i Funkisgården Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 18.03.2026 kl.18.00 som webmøte.

Innkallingen inneholder styrets årsberetning og regnskapet for 2025. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. 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/mhg-hmbp-gmm
Vi oppfordrer til å logge inn litt på forhånd slik at alle er klare til møtet sterter.

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 18.03.2026 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 2025**
   - **A)** Styrets årsberetning og regnskap for 2025 med styrets forslag til disponering av årets resultat

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

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Forlengelse av lånefullmakt til styret for finansiering av vedlikehold.
   - **B)** Muligheter for å bygge flere balkonger.
   - **C)** Rehabilitering av taket og andre prosjekter på taket.

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

Oslo, 8.3.2026

Styret i Funkisgården Borettslag

John Arno Ravlo Trude Rauken Emilie Stahl Carlsen

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 2025

Tillitsvalgte
Siden generalforsamlingen i mars 2025 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Ravlo	Ullern alle 53 / CJ gt 24
Styremedlem	Trude Rauken	Åsengata 42A
Styremedlem	Emilie Stahl Carlsen	Carl Jeppesens gt 18
Styremedlem	Per-Cato Trønnes	Hans Nielsen Hauges gt 13
Styremedlem	Rune Vikanes	Åsengata 34
Varamedlem	Linn Marcela Fossnes	Hans N. Hauges gt 15A
Varamedlem	Julie Mohr	Åsengata 36
Varamedlem	Sigrid Lyngmo	Carl Jeppesens gate 18

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, 15 A/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 8 styremøter i 2025 og styret har løpende kontakt ved behov.

Følgende punkter har hatt spesielt fokus i 2025:

Økonomien i borettslaget:

- Regnskapet for 2025 viser at det totalt er innbetalt 15,1 mill kr til dekning av borettslagets fellesutgifter. Det er 0,8 mill mer enn i 2024. Økningen skyldes en økning av innbetalinger fra 1.2.2025. I tillegg ble det betalt inn 3,4 mill kr som individuelle avdrag på IN-lånet slik at total innbetaling kom opp i 18,5 mill kr.

- Samlede kostnader i 2025 ble 13,7 mill kr fordelt på driftsutgifter 9,9 mill kr og renter felleslån 3,8 mill kr. Dette ga et overskudd på 4,8 mill kr. Mesteparten av resultatet ble brukt til å nedbetale felleslån. Se note 16 til regnskapet. Resten av overskuddet ble brukt til nedbetaling av leverandørgjeld og økning av kassebeholdning.

- Ved inngangen til 2025 var borettslagets likviditetsreserve på 78 000 kr. 8000 kr var bankinnskudd og 70 000 kr var ubenyttet del av låneramme på 7,0 mill kr til vedlikehold. Likviditeten ble noe bedre gjennom 2025. Ved utgangen av 2025 hadde bankinnskuddet øket til 245 000 kr. Lånerammen til vedlikehold var trukket fullt ut.

- Lånerammen for lån til vedlikehold ble øket fra 7 til 9 mill kr på generalforsamlingen i mars 2025. Behovet for å øke lånerammen skyldtes sluttoppgjør for drenering og oppgradering av fyrrommet i CJ12 og utbedring av taklekkasjen i HNH15. Den midlertidige økningen reduseres med litt over 0,2 mill kr pr kvartal til lånet igjen kommer ned til den ordinære rammen på 7,0 mill kr.

- I 2025 har det i tillegg vært ett vedlikeholdsprosjekt som verken var planlagt eller satt av penger til i budsjettet. Det ble gjennomført drenering fra pipa utenfor CJ12 og forbi inngangen til CJ20. Dette ga en uforutsett ekstrautgift på 1,7 mill kr som ble dekket av penger på bankkonto.

- 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), vaktmestertjenester 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).

- I 2025 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 og lavere energipriser som følge av statlige støtteordninger for å gjøre energibruk billigere. Spesielt norgespris som kom 1. oktober bidro til å redusere energiutgiftene.

I tillegg til kjøp av fjernvarme har regnskapene for varmtvann og radiatorvarme blitt belastet med serviceutgifter og 0,5 mill kr av utgiftene til oppgradering av fyrrommet hvor den god del av arbeidet var opprydning og fjerning av det gamle oljefyrte anlegget som ble brukt før vi gikk over til fjernvarme i 2014. Fordeling til oppvarming og varmtvann vises i eget avsnitt i årsrapporten.

- Alle felleslån har flytende rente som ble redusert to ganger i 2025, fra 5,64 % p.a. ved starten av året til 5,14 % p.a. ved utgangen av året. Innbetalingene til IN-lånet justeres ved renteendringer og fordeles på de som har andeler i dette lånet. Innbetalingene til de to andre lånene, låneramme til vedlikeholdsprosjekter og lån til bakgård/vinduer/ventilasjon justeres etter initiativ fra styret. Innbetalingene har ikke blitt justert i 2025 siden de i januar 2025 lå en del under det som ble betalt til banken. Ved utgangen av 2025 er mesteparten av differansen utlignet, men det betales fremdeles inn ca 9000 kr for lite hver måned. Det betyr at renten må falle ytterligere 0,5 %-poeng før det er balanse og innbetalingene til de to lånene kan nedjusteres. Underdekningen dekkes av innbetalingene til andre fellesutgifter.

- Innbetaling til fellesutgifter ble økt fra 1. februar 2025 for å dekke økte utgifter som følge av prisjusteringer. Det er varslet en ny økning fra 1. mars 2026.

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, lamper og låser som skal byttes ut og annet), men også en del større prosjekter.
Det var ikke planlagt noe stort prosjekt i 2025 men en vannlekkasje medførte at det ble gjennomført ett stort prosjekt i form av drenering mot bakgården fra CJ12 til CJ 20.

Drenering mot bakgården langs Carl Jeppesens gate 12 - 20.
I slutten av juni 2025 ble det oppdaget to-tre cm vann på kjellergulvet i noen boder som vender mot bakgården i Carl Jeppesens gate 16 og 18. Fuktmålinger ble foretatt og viste at grunnmuren mot bakgården, hele veien fra CJ12 og opp til HNH13 er fuktig som følge av dårlig drenering på utsiden. Det var mest fukt nederst mot pipa og gradvis mindre opp mot HNH13. Rundt fyrrommet nedenfor pipa er det ok etter at det ble drenert der i 2024. Høsten 2025 ble det lagt ny drenering rundt pipa og oppover litt forbi inngangen til CJ 20. Som en del av arbeidet ble det satt inn nye lyskasser rundt kjellervinduer der det ble gravd opp og gangveien ble flyttet litt lenger ut fra veggen for å sikre regn til blomsterbedene. Ødelagte gressplener vil bli utbedret våren 2026, og høsten 2026 er planen å videreføre dreneringsarbeidet opp til HNH 13. Arbeidet som ble gjort i 2025 kostet totalt ca 1,7 mill kroner og dekket av borettslagets bankinnskudd.

Oppgradering av fyrrommet.
Det gamle fyrrommet går over to etasjer i kjelleren i CJ12. Ny drenering på utsiden og fjerning av gammelt utstyr inne som ble brukt den gang vi hadde oljefyr ble fjernet i 2024. Arbeidene ble ferdigstilt i januar 2025. Deler av nederste etasje brukes til utstyr for fjernvarme, og en liten del av øverste etasje til en bod for styret. Resten av øverste etasje ble i 2025 gjort om til innendørs sykkelgarasje med sykkelstativ til 25 sykler. Interesserte kan leie plass og så langt er ca halvparten av plassene leiet ut.
Det elektriske anlegget i fyrrommet ble skiftet ut i 2025 og nytt sikringsskap er montert.

Tilstandsrapport for taket
Entreprenøren som utbedret vannlekkasje i taket sommeren 2024 anbefalte at vi burde sjekke hele taket for å avdekke om det er andre steder som trenger oppgradering. Favn AS utarbeidet høsten 2025 en tilstandsrapport som viser at hele taket bør rehabiliteres. Det vil sikre oss mot nye lekkasjer og gi et tak som kan være tett i mange år (25-30) fremover. Arbeidet planlegges gjennomført sommeren 2026. Det kan være fordelaktig å gjennomføre en del annet arbeid på taket som en del av prosjektet når det først skal arbeides på taket. Takprosjektet legges frem som egen sak på generalforsamlingen 2026.

Annet arbeid med vedlikehold og oppgraderinger

- Arbeidet med utskifting av låser og lamper i kjellere og oppganger har fortsatt i 2025 og ble nesten fullført. Resten gjøres våren 2026.

- Hver høst har vi full service på varmeanlegget. Pumper, filtre og trykktanker i fyrrommet blir gjennomgått og defekte deler skiftet ut. 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 2025 var det ca 15 radiatorer som ikke ga varme. 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. Samlet utgift for service på varmeanlegget og skifte av ventiler, til sammen 112 000 kr i 2025, fordeles til de som har radiatorer.

- I tillegg har det vært noen mindre prosjekter i 2025: Tagging på veggene blir regelmessig fjernet, tette avløpsrør blir spylt rene, lås ble satt inn i bom ved innkjøringen til bakgården og kastanjetrær ved Åsengata 26 ble beskåret.

- 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, og det er ikke gjort noe med 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 til borettslaget skal bruke rommet selv.

Styret arbeider også med forberedelse av flere større og mindre vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter som er planlagt gjennomført i 2026 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.
- 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 på 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 2026. 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.

- I forbindelse med drenering mot CJ gt ble gangveien flyttet litt lenger ut fra grunnmuren slik at regnvann kan komme til og behovet for vanning blir mindre. De ødelagte plenene vil bli utbedret våren 2026..
- Det ble avholdt vårdugnad i mai og høstdugnader i september og november.
- Det ble arrangert beboerfest i bakgården i juni, Halloween 31. oktober og julegrantenning 30. november.

Styret takker alle som har bidratt til dugnader og arrangementer i bakgården.

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 3,0 – 3,5 mill årlig og det er dette som ligger til grunn for budsjettet for 2026. 2,5 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.

Prosjekter i 2026

Det er to store prosjekter som står på planen for 2026.
- Fullføring av drenering mot CJ gate i bakgården. Basert på kostnaden for første del må vi regne med en utgift på rundt 1,5 mill kr.
- Taket er et stort prosjekt som ikke ligger inne i det ordinære budsjettet. Dette prosjektet med forslag til finansiering legges frem for generalforsamlingen i 2026. Se egen sak.

Annet planlagt/vurdert vedlikehold og oppgradering i årene fremover

- **Reservestrøm til varmeanlegg.** 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 i radiatorene vil stoppe. For to år siden, 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 fremtidige oppgraderinger 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.

- **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 1,25 mill i tilskudd til et anlegg inkl. batterier. Før vi starter må det være økonomisk fordelaktig for borettslaget og taket må være ferdig rehabilitert.

- **Oppussing av fasade** ble sist gjort i 2005 (2010 for loftsetasjen). Det ble gjort en del arbeider over inngangsdører og nederst på fasaden i 2025, men fullstendig rehabilitering anses ikke å være nødvendig ennå.

- **Egenproduksjon av varmtvann** er mulig gjennom et bergvarmeanlegg og kan bidra til reduserte energikostnader og forbedret energiklasse for leilighetene. Egen varme-produksjon vil også bedre energisikkerheten ved at vi reduserer vår avhengighet av at fjernvarmen alltid leverer varme som avtalt. Så lenge ny vannforsyning til Oslo ikke er ferdig, en av tunnelene fra Tyrifjorden via Hovseter til Oslo-Øst vil gå rett bortenfor Nordpolen skole, er området vårt forbudt for nye energibrønner i tilfellet vanntunellen må ta en omvei under Funkisgården. Et bergvarmeprosjekt er derfor ikke aktuelt nå.

- **Nye energikrav.** Myndighetene arbeider med nye energikrav som foreslår at alle bygg må 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 å få lån. I Funkisgården har vi gjort mye allerede, bl.a kobling til fjernvarme, nye tak, nye vinduer og ventilasjonsanlegg. Fra og med 2026 vektes fjernvarme mer enn tidligere noe som bidrar til å forbedre vår energiklassifisering noe. Med det arbeidet vi allerede har gjort og 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 at krysset CJ gate / HNH gate bygges om slik at det blir mer oversiktlig og fortauet i CJ gate blir bredere. Øverste del av CJ gate skal flyttes litt nærmere Nordpolen skole. Detaljregulering ble vedtatt av kommunen i desember 2025, og det kan forventes at arbeidet blir gjennomført i 2027.

Med et bygg som er 95 år gammelt er det mulig at det dukker opp 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 2026 som vil kreve større utbetalinger, vil dagens innbetalinger til vedlikehold gi en tilfredsstillende økonomi for vedlikehold og oppgraderinger inkludert oppbygging av en reserve til fremtidig prosjekter. Takprosjektet er ikke tatt inn i budsjettet og vil finansieres som et eget prosjekt.

HMS-arbeid
Styret har helse-, miljø og sikkerhetsansvaret for Funkisgården.

- **Elsikkerhet.** I 2025 ble det utarbeidet ny elsikkerhetsrutine for alle elektriske anlegg i fellesområdene. Rutinen ble godkjent av Eltilsynet og bidrar til gode rutiner for kontroll av fellesanleggene. Andelseierne har ansvaret for kontrollene inne i leilighetene. Elektrisk utstyr skal kontrolleres regelmessig. Det anbefales å skifte ut sikringer man har med jordfeilautomater og dagens jordfeilbryter kan byttes ut med overspenningsvern. Har man elektriker på besøk bør man vurdere om man vil gjennomføre en slik oppgradering som må betales selv.

- **Brannvarslingsanlegg.** Borettslaget har et felles varslingsanlegg med en sensor i hver leilighet. Service og test av anlegget gjennomføres årlig. I tillegg bør beboere ha egne røykvarslere som dekker områder av leiligheten hvor fellesanlegget ikke dekker så bra. Husk at egne røykvarslere trenger nytt batteri en gang i året og at varslerne bør byttes hvert tiende år. Funkisgårdens branninstruks beskriver hva man skal gjøre om det oppdages brann eller brannvarslere utløses enten det er brann eller ikke.

- **Brannslukkingsutstyr.** Hos de som har brannslange i en boks under kjøkkenbenken har det vært noen lekkasjer fra kranene. Alle andelseiere er ansvarlige for å ha tilfredsstillende slokningsutstyr i din leilighet. For å unngå vannlekkasjer og sikre tilfredsstillende slokningsutstyr bør slange og kran fjernes, og erstattes med brannslukkingsapparat med skum (pulver er også et alternativ).

- **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 branndører bør skiftes ut. Planlegging av dette arbeidet er satt i gang.

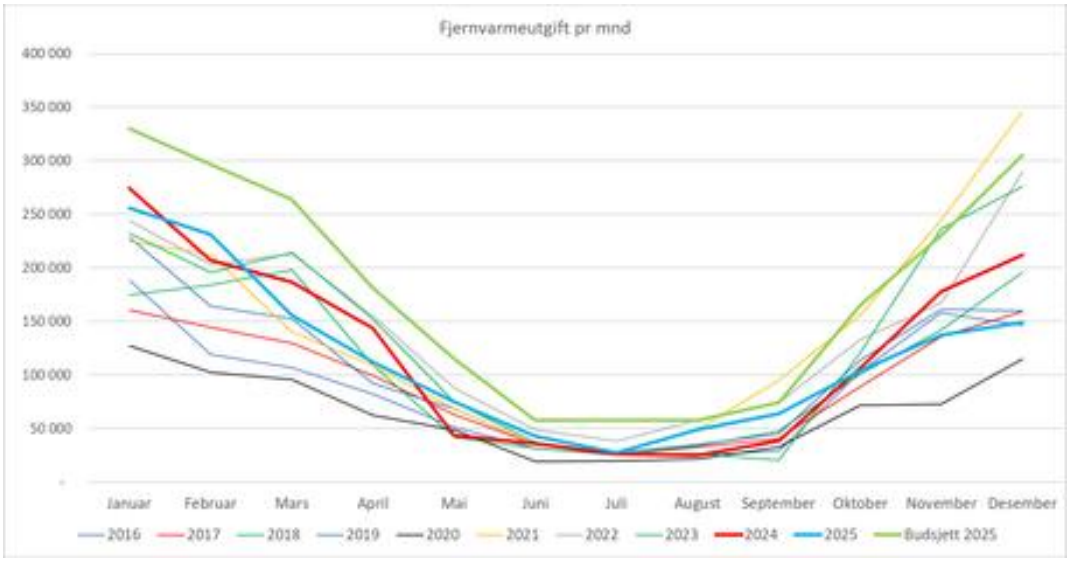
- **Vannskader.** Hvert år oppstår det flere vannskader i Funkisgården. De fleste skyldes lekkasjer fra oppvaskmaskiner på kjøkken. Skader på vegger og gulv dekkes av borettslagets bygningsforsikring, mens hver enkelt må sørge for innboforsikring for egne eiendeler. Forsikringen forutsetter at alle leiligheter har montert automatiske vannstoppere på kjøkkenet. Det er en del år siden dette ble montert som et fellesprosjekt. Alle må sjekke om de har vannstoppere og at disse fungerer og er korrekt montert slik at de hindrer lekkasje fra bl.a. oppvaskmaskin. Er ikke vannstoppere på plass eller fungerer de ikke må hver enkelt ta ansvar for dette. Styret kan formidle kontakt til rørlegger. Egenandelen for bygningsforsikringen er 15 000 kr. Dersom vannstopper er på plass og oppvaskmaskin og annet som kan gi vannlekkasje skiftes ut når forventet levealder er over, 10 -12 år for oppvaskmaskiner, dekker borettslaget 9 000 kr av egenandelen ved vannskade.
  Det lønner seg å bytte før maskinen blir så sliten at det oppstår vannlekkasje.

- **Energisikkerhet** for oppvarming av varmt vann og radiatorvann. Se mulige energiprosjekter under fremtidig vedlikehold/oppgraderinger.

- **Eget ansvar:** Andelseier og beboere er ansvarlig i egen leilighet og for seg selv. DSBs råd https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/ for egenberedskap innebærer å tenke igjennom og planlegge for hvordan man kan være forberedt.

Fjernvarmeregnskap for 2025:
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 - 2025 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 2025.

I 2025 har en del av sluttoppgjøret for rehabiliteringen 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 1,5 mill og tatt inn som en del av fjernvarmeregnskapet. 1,0 mill i 2024 og resten i 2025.
Grafikken nedenfor viser månedlige utgifter til kjøp av fjernvarme for periode 2016 -2025. 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, mens prisen i 2026 er tatt en del ned i budsjettet som følge av at borettslaget har avtalt den subsidierte norgesprisen for fjernvarme i hele 2026.
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.



Oversikt fjernvarmeutgift for 2025:

Total utgift kjøp fjernvarme:	Kr 1 405 724
Serviceutgifter radiatorvarme:	Kr 112 006
Serviceutgifter varmtvannsforsyning:	Kr 0
Utgift til opprydning av gammelt sentralvarmeanlegg:	Kr 500 000
Sum:	Kr 2 017 730

Fordeling av utgift for 2025:

Varmt tappevann inkl service (96,96 % fordeles til alle i borettslaget):	Kr 692 921
Varmt tappevann inkl service (3,04 % fordeles til næringslokaler):	Kr 21 725
Radiatorvarme inkl service (96,1 % fordeles til de som har radiator i brl):	Kr 1 252 263
Radiatorvarme inkl service (3,9 % fordeles til næringslokaler):	Kr 50 820
Sum:	Kr 2 017 730

Oppgjør for borettslagets bruk av varmt tappevann i 2025:

Varmt tappevann uoppgjort/overført fra 2024 for borettslaget:	Kr 0
Varmt tappevann 2025 (fordeles til alle i borettslaget):	Kr 692 921
Varmt tappevann innbetalt a konto i 2025:	Kr 670 716
Varmt tappevann, underskudd, dekket av innbetaling til andre fellesutgifter i 2025:	Kr 22 205
Uoppgjort / Overføres til 2026 for borettslaget:	Kr 0

Utgifter til varmt tappevann fordeles til andelseierne på samme måte som andre felleskostnader, etter arealbrøk, så årlig resultat dekkes av (underskudd) eller overføres til (overskudd) andre fellesutgifter slik at denne delen av fjernvarmeregnskapet alltid blir gjort opp hvert år.

Oppgjør for borettslagets bruk av radiatorvarme 2024:

Akkumulert overskudd overført fra 2024:	Kr 343 510
Radiatorvarme 2025 (fordeles til leiligheter med radiator):	Kr 1 252 263
Radiatorvarme innbetalt a konto i 2025 av leiligheter med radiator:	Kr 1 298 604
Akkumulert overskudd etter 2025, overføres til 2026:	Kr 389 851

Utgifter til radiatorvarme fordeles til de andelseierne som har radiatorvarme.
Overskudd/underskudd overføres derfor til neste år og balanseres ut ved justering av innbetalinger fra de som har radiatorvarme senere.
2026 har startet ganske kaldt, så prognosen nå viser at 1. kvartal vil gi en utgift som er en god del større enn det som blir innbetalt. Det akkumulerte overskuddet ved inngangen til 2026 vil derfor falle en god del. Når temperaturen stiger utover våren og varmeforbruket går ned vil ikke været ha like stor betydning. Fra 1. mars reduseres innbetalingene til varme og varmt vann med 4 % som følge av lavere energipriser (norgespris).

Andre aktiviteter fra styret i borettslaget i 2025:

- 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.
  Vi har hatt noen utleieforhold som strider mot regelverket for utleie. Styret har derfor pågående prosesser for å avslutte slike utleieavtaler, eventuelt ved rettslige prosesser og tvinge frem eierforhold i tråd med regelverket. Rettslig utflytting av leietager og tvangssalg av andel hvor eier bryter med regelverket er en del av disse prosessene.

- Styret disponerer noen ekstra kjellerboder i Funkisgården. Styret har etablert et system for å leie ut disse til andelseiere som kortsiktig trenger ekstra bodplass. Det søkes til styret via Lettstyrt om leie av ekstra kjellerbod. Styret vurderer muligheten for å omdisponere bodarealer slik at andelseiere som har spesielet små boder kan få noe mer bodplass. Styret vurderer også å etablere en langsiktig ordning for utleie.

- 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 16 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 2025 skiftet 25 andeler eier. I perioden 2016 – 2025 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 2026 en snittpris på 116 500 kr/m^2. Dette er en økning på 5,1 % siste år, mot en økning på 1,0 % 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 1 018 mill kroner. Det betyr at verdien passerte 1 milliard kroner i 2025.

- 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
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 2025

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 2026.

Eiendommen er bokført til opprinnelig verdi, ca 312 mill kr inkl. tomten.
Dagens markedsverdi anslås til å være på ca 1018 mill kr.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 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 2025

I forhold til budsjettet ble utgiftene til kjøp av energi ca 0,5 mill kr lavere enn budsjett. Vedlikehold og oppgraderinger ble ca 2,6 mill kr høyere enn budsjettert. Se omtalen i styrets årsberetning.

Resultat

Regnskapet viser et overskudd på 4,85 mill kr. inkludert den ekstra innbetalingen på 3,4 mill kr til avdrag på IN-lånet. Overskuddet er nesten i sin helhet benyttet til å nedbetale lån. Innskudd på bankkonto økte med 227 000 kroner i 2025.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2025 utgjorde individuelle nedbetalinger 3,4 mill kr utover de ordinære avdragene. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av IN-lånet.

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

Disponible midler

Ved utgangen av 2025 hadde borettslagets 0,25 mill kr på bankkonto.

Lånerammen på 7,0 mill kr til vedlikehold ble øket til 9,0 mill kr på generalforsamlingen i 2025. Rammen ble trukket helt opp i april 2025. Nye låneopptak under rammen skal ikke skal gjøres før saldo har kommet under normalrammen på 7,0 mill kr, og da kun opp til 7,0 mill kr. Ved utgangen av 2025 var saldo nedbetalt til 8,4 mill kr. Med årlig nedbetaling på 0,9 mill kr pr år vil det ikke vil være rom for nye låneopptak før sommeren 2027 om det ikke blir betalt ekstraordinære avdrag før den tid.

Disponible midler bør økes for å gi styret nødvendig handlingsrom. Budsjettet for 2026 legger opp til dette. Se mer om dette i budsjettet for 2026. Detaljerte tall for 2025 fremgår av regnskapet og de tilhørende notene.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold inngår vedlikehold på normalt nivå og fullføring av dreneringsprosjektet i bakgården fra CJ20 til HNH13. Større planlagte prosjekter i 2026 er omtalt i punktet «utsikter fremover» i styrets beretning for 2025. Takprosjektet håndteres som et eget prosjekt med utgifter og finansiering utenfor budsjettet som styret har vedtatt.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har fra 1.1.2026 økt vann- og avløpsavgiften med 23,5 %. Renovasjon økte med 6 % fra samme dato. 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). Prisen har blitt forutsigbar siden borettslaget har avtalt norgespris både for fjernvarme og strøm til fellesarealer gjennom hele 2026. Innbetalingene i budsjettet for 2026 baseres på normale temperaturer og energibehov. Lavere priser som følge av norgespris gjør at innbetalingene til varme og varmt vann reduseres med 4 % fra 1.3.2026.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar. Vi har hatt relativt få skader i Funkisgården før vi fikk vannskaden i HNH15A. Den store vannskaden bidrar til at forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikk øker noe mer enn prisstigningen.

Internett

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

Lån

Funkisgården Borettslag har 3 lån i DNB.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 2026.
Endringene fra 1.3.2026 er innarbeidet i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

REVISORERKLÆRING

Vil bli satt inn her når den er klar.

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-1 569 700**	**2 074 540**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 850 894	2 368 421
Tillegg for nye langsiktige lån	16	9 000 000	1 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-9 507 624	-2 522 702
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-3 387 121	-4 489 959
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**956 149**	**-3 644 240**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-613 551**	**-1 569 700**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	827 206	185 143
Kortsiktig gjeld	-1 440 757	-1 754 842
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**-613 551**	**-1 569 700**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevd til IN-lån		4 270 567	4 328 829	4 000 000	4 210 000
Innkrevde felleskostnader	2	10 794 307	9 977 735	10 790 000	10 940 000
Andre inntekter	3	80 226	10 693	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 145 100**	**14 346 867**	**14 790 000**	**15 150 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Arb.giveravg. styrehonorar	4	-24 760	-33 451	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-215 600	-267 240	-245 000	-255 000
Revisjonshonorar	6	-24 221	-15 918	-22 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-260 512	-248 573	-263 000	-300 000
Konsulenthonorar		0	-2 183	0	0
Drift og vedlikehold	7	-4 418 808	-6 878 124	-1 800 000	-2 400 000
Forsikring+factoring fell.utg		-419 071	-520 890	-490 000	-570 000
Kommunale avgifter	8	-1 681 108	-1 490 221	-1 700 000	-1 840 000
Energi/fyring	9	-1 560 353	-1 639 586	-2 035 000	-1 750 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 383	-368 706	-400 000	-480 000
Andre driftskostnader	10	-850 965	-796 767	-682 000	-776 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 861 781**	**-12261 658**	**-7 568 000**	**-8 430 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**5 283 319**	**2 085 209**	**6 480 000**	**6 719 500**
Innbetalt ekstra IN-lån		3 387 121	4 489 959	0	0
DRIFTSRESULTAT		**8 670 440**	**6 575 168**	**6 480 000**	**6 719 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 060	23 255	0	0
Finanskostnader	12	-3 823 606	-4 230 002	-4 000 000	-4 100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 819 546**	**-3 582 029**	**-4 000 000**	**-4 206 747**
ÅRSRESULTAT		**4 850 894**	**2 368 421**	**2 480 000**	**2 619 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 850 894	2 368 421		

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

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	280 609 451	280 609 451
Tomt		31 178 828	31 178 828
SUM ANLEGGSMIDLER		**311 788 279**	**311 788 279**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		123 311	66 268
Andre kortsiktige fordringer	14	450 884	93 525
Driftskonto OBOS-banken		252 989	7 706
Sparekonto OBOS-banken		21	17 643
SUM OMLØPSMIDLER		**827 206**	**185 143**
SUM EIENDELER		**312 615 485**	**311 973 422**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt andelskapital 157 * 5 000		785 000	785 000
Opptjent egenkapital	15	166 851 381	162 000 487
SUM EGENKAPITAL		**167 636 381**	**162 785 487**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	66 555 347	70 450 092
Borettsinnskudd	17	76 983 000	76 983 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**143 538 347**	**147 433 092**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		546 587	1 599 424
Påløpte renter		328 976	155 418
Annen kortsiktig gjeld		565 193	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 440 757**	**1 754 842**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**312 615 485**	**311 973 422**
Pantstillelse	18	260 040 277	267 762 754

Oslo, 8. mars 2026.
Styret i Funkisgården Borettslag

John A Ravlo Emilie Stahl Carlsen 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	5 806 748
Radiatorvarme	1 298 604
Varmt tappevann	670 716
Vedlikeholdslån	1 154 412
Lån vindu/ventilasjon/bakgård	1 243 776
Internett	394 070
Eiendomsskatt	40 568
Felleskostnader fra næring	111 731
Varme fra næring	47 839
Varmtvann næring	25 843
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 794 307**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Sykkelgarasje, blomsterkasser, kjellerboder	20 800
Avregning næring 2024	477
Forsikringsutb. vannskade	58 949
SUM ANDRE INNTEKTER	**80 226**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 760
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 760**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025, og er på kr 210 600.
I tillegg kommer kr 5 000 som er forskudd for perioden 2025/2025.
Kr 40 000 av det totale honoraret er utbetalt som gavekort innenfor regelverket om skattefrie utbetalinger uten arbeidsgiveravgift for borettslaget.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 221.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 306 723
Vedlikehold varmeanlegg	-192 311
Vedlikehold elektrisk anlegg/varmekabler	-560 909
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-543 560
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 731
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-177 099
Kostnader dugnader	-47 224
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 418 808**

De største enkeltutgiftene i 2025 var følgende: Sluttoppgjør drenering fyrrommet ca 0,7 mill kr, nye lamper i kjellere, oppgradering av sikringsskap i kjellere etter eltilsyn og nytt el.anlegg i fyrrommet ca 0,5 mill, drenering mot bakgården og opparbeidelse av ny gangvei CJ 12 – 20 ca 1,7 mill, utskifting av filtre til ventilasjonsanlegg ca 0,15 mill, og service varmeanlegg nesten 0,2 mill.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygget.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-40 811
Vann- og avløpsavgift	-995 948
Renovasjonsavgift	-644 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 681 108**

Eiendomsskatt viderefaktureres til de atriumsleilighetene som har fått utskrevet eiendomsskatt.

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-154 629
Fjernvarme	-1 405 724
SUM ENERGI / FYRING	**-1 560 353**

Fjernvarmeutgiften fordeles etter egen nøkkel for varme til tappevann og varme til radiatorer.
Se egen oppstilling i styrets årsrapport.

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Leie containere	-38 816
Skadedyrkontroll	-9 870
Vaktmestertjenester	-271 627
Renhold fellesarealer	-401 624
Snørydding	-45 500
Sommerfest / Halloween / Juletre	-35 219
Webside/dataløsning	-40 253
Andre driftskostnader	-8 056
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-850 965**

Vaktmestertjenester inkluderer i tillegg til selve vaktmestertjenesten (ca 150 000 kr/år) en god del arbeid knyttet til utskifting av lamper i kjellerboder som delvis har blitt gjort i regi av vaktmesterfirma.

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 039
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21
SUM FINANSINNTEKTER	**4 060**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter/gebyr IN-lån DNB	-2 591 875
Renter/gebyr vedl.lån DNB	-393 038
Renter og gebyr vindu-/ventilasjons-/ bakgårdslån i DNB	-814 316
Renter på leverandørgjeld	-24 378
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 823 606**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris / bokført verdi eiendom	311 788 279
Herav 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: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode fra andelseierne	432 968
Andre kortsiktige fordringer	17 916
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**450 884**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	50 676 443
Egenkapital fra IN tidligere år	167 711 814
Egenkapital fra IN 2025	3 387 121
Reduksjon EK fra IN	-54 597 005
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**167 178 373**

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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Ramme lån til vedlikehold, DNB Bank ASA		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 1.1.25 var 5,64 %. Løpetiden var 10 år.		
Låneramme 1.1.2025	-7 000 000	
Saldo 1.1.2025	- 6 727 775	
Nedbetalt i år	6 727 775	
		-0
Ny ramme lån til vedlikehold vedtatt i 2025, DNB Bank ASA		
Lånet nedbetales som et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 9 år.		
Ny låneramme vedtatt i 2025	-9 000 000	
Nedbetalt i år	595 066	
		-8 4040 934
IN-lån, DNB Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2015	-234140 779	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	18 767 595	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 348 812	
Nedbetalt tidligere, IN	167 711 814	
Nedbetalt i år, IN	3 387 121	
		-42 925 437
Vindu/Ventilasjon/Bakgårdslån, DNB Bank ASA		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,14 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2015	-20 300 000	
Nedbetalt tidligere	4 441 178	
Nedbetalt i år	633 845	
		-15 224 977
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-66 555 348**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	76 983 000
Pantelån	66 555 347
Beregnede IN-forpliktelser	116 501 930
TOTALT	**260 040 277**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 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.
Pr 1.3.2026 er 1G lik 130 160 kroner og 2G lik 260 320 kr.
I tillegg betales arbeidsgiveravgift til Staten med 14,1 % (36 705 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 2026, så sant det ikke er snakk om ekstraordinær innsats utover det som normalt forventes.
2) Gjenværende beløp har blitt fordelt 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, 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 260 320 kr.
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 4A
Forslag fra styret: Ett års forlengelse 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 mill kr. Samlet lånebeløp som tas opp under fullmakten nedbetales med minst 1/10 av lånerammen årlig. Ved nye låneopptak under rammen økes ikke avdragene, men løpetiden forlenges slik at årlige avdrag beholdes uendret. Lånerammen brukes for å jevne ut innbetalinger il vedlikehold.
I 2025 ble lånefullmakten midlertidig øket til 9 mill for å sikre likviditet til fullføring av utbedring av taklekkasje og drenering/oppgradering av fyrrommet.
Lånet nedbetales med minimum 1/10 av rammen årlig (0,9 mill kr) slik at vi kommer innenfor den ordinære rammen på 7 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.
Dagens trekk under lånerammen, 8,4 mill kr pr. 1.3.2026 og avdrag på 0,9 mill kr pr år, gjør at vi ikke vil komme inn under den ordinære rammen på 7 mill kr før sommeren 2027.
Det er ikke mulig å gjøre nye trekk før sommeren 2027, men det kan hende at det blir betalt ekstra avdrag før det. Styret foreslår at det gjøres et formelt vedtak om at dagens ordinære låneramme på 7 mill kr fornyes for ett år.

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 2027. Maksimal ramme for låneopptak settes til 7.000.000 kr. Inntil dagens midlertidige låneopptak utover den ordinære rammen er nedbetalt slik at saldo kommer under 7 000 000 kr, skal det ikke tas opp nye lån under rammen.
Trekk under lånerammen nedbetales årlig med minimum 1/10 av lånerammen.
Trekk under lånerammen sikres med pant i borettslagets eiendommer på samme måte som dagens lån.
Renter og avdrag fordeles på samme måte som i dag, til alle andelseiere etter eierbrøk.

SAK 4B, mulighet for flere balkonger

Bakgrunn
Styret har undersøkt mulighetene for å bygge balkonger på leiligheter som ikke har det i dag. Det har vært befaring med mulige entreprenører og blitt innhentet forhåndsuttalelse fra Byantikvaren.

Byantikvaren sier i sin forhåndsuttalelse at de ikke vil motsette seg balkongutbygging, men at balkongene må ha samme materialitet som de eksisterende balkongene. I tillegg kan det kun etableres balkonger mot bakgården og det vil derfor kun være aktuelt leiligheter som vender mot bakgården og som har tilstrekkelig høyde over bakken. Det vil også være et krav om at alle leiligheter som har mulighet i de oppgangene dette er aktuelt, blir med på et eventuelt prosjekt.

En av entreprenørene ga anslag på at det kan være aktuelt for inntil 47 leiligheter å ny-etablere balkonger.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til:
- Innhente forslag til utforming og kostnadsestimater
- Be andelseiere som kan få balkong vurdere om det er aktuelt for deres leilighet
- Legge frem et endelig forslag med fremdriftsplan på en generalforsamling

SAK 4C, rehabilitering av taket

Sommeren 2024 endte et kraftig regnvær med at vann rant inn i en toppleilighet i HNH 15A. Taket var ikke tett og helningen var feil slik at vann rant inn i en ventilasjonskanal i stedet for ut i takrenne. Entreprenøren som utbedret taket, anbefalte at vi fikk utarbeidet en tilstandsrapport for hele taket. Favn AS sjekket taket høsten 2025 og konklusjonen i deres tilstandsrapport var at hele taket bør rehabiliteres, med anslått kostnad inkl mva for taket på ca 4,5 mill kr og 1,5 mill kr for rehabilitering av takrenner og nedløp.
I tillegg kommer eventuelle tilleggsprosjekter som bør vurderes som hensiktsmessige å gjennomføre når det først skal arbeides på taket.

Arbeidet som må eller kan gjøres på taket kan deles inn i følgende:

1: Ny membran / takpapp på hele taket.
2: Skifte ut / oppgradere takrenner og nedløp.
3: Ombygging av ventilasjonskasser på taket.
4: Utskifting av lyskupler i oppganger og atriumsleiligheter fra plast til isolerglass.
5: Montere faste festepunkter for sikkerhetsvaiere til folk som arbeider på taket.
6: Montere festepunkter som forberedelse for fremtidig solcelleanlegg.
7: Installere solcelleanlegg.

Nedenfor følger kommentar og anbefaling til hvert enkelt punkt.

1: Ny membran / takpapp på hele taket.

Sommeren 2024 hadde vi en vannskade i HNH 15A etter taklekkasje. Tilbakemeldingen fra entreprenøren og den påfølgende tilstandsrapporten for taket viser at taket er i såpass dårlig forfatning at vi må rehabilitere taket og legge ny membran / takpapp over hele taket. Vannskaden og tetting av taket i HNH 15A kostet alene ca 1,5 mill, mens anslagene for å legge ny membran / takpapp på hele taket er anslått til ca 4,5 mill kr. En kvalitetsmessig god utbedring vil gi et tak som kan holde i minst 25 – 30 år uten nye vannlekkasjer. Denne jobben må gjøres og styret har satt i gang forbereder arbeidet ved at OBOS Prosjekt er gitt i oppdrag å planlegge arbeidet og innhente anbud på denne delen av arbeidet pluss tilleggspunktene nedenfor. Borettslaget vil etter stå fritt til å velge hvilke punkter som skal gjennomføres når tilbudene har kommet inn. Oppstart vil sannsynligvis bli i mai 2026. Styret vil ikke inngå noen avtaler om arbeider før saken har vært diskutert på generalforsamlingen 18. mars 2026.

2. Skifte ut og utbedre takrenner og nedløp.

Det er i dag en del lekkasjer fra takrennene. Vann drypper med og der vannet treffer trapper eller fortau danner det seg is gjennom vinteren på dager hvor temperaturen svingen rundt 0-punktet. Når det skal arbeides på taket vil det være gunstig å utbedre takrenner og nedløp samtidig. Dette forventes å gi en tilleggskostnad på 1,5 mill kr.

3. Ombygging av ventilasjonskasser på taket.

Tidligere hadde borettslaget ventilasjon fra alle leilighetene opp til taket gjennom egne ventilasjonsrør fra hver leilighet og opp til taket. Disse luftkanalene er ikke lenger i bruk etter at alle leiligheter fikk eget anlegg med balansert ventilasjon. De gamle rørene ender i dag opp på taket i ventilasjonskasser som er bygget over toppen av rørene. I disse kassene ligger også ventilasjonsanlegget til atriumsleilighetene med filteret som skal byttes et par ganger hvert år.
Ventilasjonskassene på taket er store for å få plass til toppen av alle de gamle rørene fra oppgangen under og ventilasjonsanleggene til atriumsleilighetene under. Lokkene har en vekt på 30 – 40 kilo og er nesten umulig å åpne for en person alene når filtre skal byttes. Det har også vist seg vanskelig å sikre lokkene på en god måte og to ganger har lokk blåst av i kraftig vind. Heldigvis har lokkene blåst ned i atrium eller blitt liggende på taket. Går man på fortauet eller sitter på uteserveringen ved Åpent Bakeri er det ikke bra å få et lokk på nesten 40 kilo i hodet.

Som en del av arbeidet på taket bør borettslaget bygge om ventilasjonskassene på taket slik at gamle ventilasjonsrør som ikke er i bruk kappes og forsegles under takpappen. Det kan da bygges nye og vesentlig mindre kasser som kun inneholder ventilasjonsanlegget til atriumsleiligheten under og forenkler tilgangen ved filterbytte. Vi blir også kvitt faren for at tunge lokk kan blåse av og i verste fall havne i hode på folk på bakken.
Anslått kostnad for dette prosjektet, ombygging av 22 ventilasjonskasser, er 1,0 mill kr.

4: Utskifting av lyskupler i toppen av oppganger og i atriumsleiligheter fra til isolerglass.

I toppen av hver oppgang og i atriumsleilighetene er det montert lyskupler i taket for å gi lys i oppgangene/rommene under. Da atriumsleilighetene ble bygget i 2010 og nytt tak ble bygget valgte utbygger å montere lyskupler i plast. Plastvinduer har mange ulemper i forhold til vinduer av isolerglass: Varme lekker ut, plasten blir kald om vinteren og det kan oppstå kondens, plast er dårlig egnet til å isolere mot støy. Vi skiftet i 2024 ut to lyskupler i en leilighet og resultatet ble veldig bra. Oslo kommune og Enova har støtteordninger som dekker 20 % av utgiftene til utskifting av plastvinduene. Totalt anslås det at vår egen andel av utgiftene for å skifte ut alle lyskuplene vi bli ca 1,5 mill kroner.

5: Festepunkter for sikkerhetsvaiere til folk som arbeider på taket.

Når man skal arbeide på et tak krever HMS-reglene at alle arbeidere skal være sikret mot å falle ned. Det kan enten skje ved å gjerde inn taket, eller ved å jobbe med en sele som er festet med vaier til sikre punkter. Sikringsløsning må etableres i forbindelse med takarbeidene, men det kan enten være en midlertidig løsning (gjerde eller festepunkter for vaiere) eller vi kan velge å montere permanente festepunkter for arbeidsseler som kan gjenbrukes ved inspeksjoner, rensing av takrenner og annet arbeid i årene fremover.
Antatt pris for dette er 0,3 mill kr.

6: Forberedelse for fremtidig solcelleanlegg.

Oslo kommune har en ordning som dekker inntil 20 % av utgiftene til å bygge solcelleanlegg. Funkisgården har blitt tildelt en støtte på 1,25 mill kr til et anlegg som inkluderer solceller på taket, batterier som sikrer lagring av strøm og nødvendig oppgradering av sikringsskap og kabler til taket for at både solceller og batteri skal fungere også hvis ordinære strømleveranser fra kraftnettet faller bort. Foruten å dekke deler av eget strømbehov og dermed bedre byggets energiklasse, er målet for et slik anlegg å sikre strømforsyning til pumpene i varmeanlegget slik at alle radiatorer kan fungere en stund (noen dager) uten strøm fra strømnettet.
Selv om vi ikke bygger et solcelleanlegg nå, kan det være greit å gjøre noen forberedelser for et fremtidig anlegg slik at ikke deler av takarbeidene må gjøres om igjen hvis vi senere skal installere et solcelleanlegg. Det forberedende arbeidet vil bestå i å montere festepunkter på taket som vil være klargjort slik at vi senere kan feste solcellepaneler uten å måtte ta hull på den nye takpappen/membranen. Anslått pris for dette arbeidet er 0,4 mill kroner.

7: Solcelleanlegg.

Vi har som nevnt over fått innvilget tilskudd til å bygge solcelleanlegg på taket. På grunn av takets utforming er det lite egnet for ett stort sammenhengende anlegg. I stedet vil det bli mange mindre anlegg som legges der det er passende takarealer. Anleggene vil kobles til felles kabel som går ned til fyrrommet hvor sikringsskapet er ferdig dimensjonert for et solcelleanlegg på opp mot 125 kW, noe som kan produsere rundt 100 000 kWh årlig. Med dagens norgespris vil det antageligvis være best å selge mest mulig av strømmen til dagens markedspris som hittil i år har vært på rundt 1,25 kr/kWh og heller kjøpe tilbake strømmen til norgespris på 0,40 øre/kWh. Et batteri vil kobles til det elektriske anlegget i fyrrommet og bidra til at vi har reservestrøm til varmepumper og sirkulasjonspumper i flere dager når vinteren er på det kaldeste. Resten av året kan vi kjøpe inn strøm eller lagre egen solcellestrøm når strømprisen er lav og bruke egen strøm eller selge strøm når strømprisen er høy.
Tilsagnet om tilskudd fra Oslo kommune på 1,25 mill kroner er basert på et kombinert solcelleanlegg og batteri som vil koste ca 6 mill kroner. Tallet var hentet fra et tilbud vi fikk da vi sendte inn søknad for 2 år siden. Beløpet fordeler seg ca 50/50 på solcelleanlegg og batteriløsning. Siden den gang har solcellepaneler og batterier blitt en god del billigere, mens kostnadene til monteringsarbeid har steget en del.
Norge ligger godt på etterskudd i forhold til nasjonale målsetninger og Oslo kommune godt på etterskudd i forhold til lokale mål for solcellekraft, det kan derfor forventes at støtteordningene vil vedvare og forbedres.

Styrets anbefaling:

Punktene 1, 2 og 3 må gjøres nå, til sammen anslått til 7 mill kr
Punktene 5 og 6 bør gjøres nå, til sammen anslått til 0,7 mill kr
Punkt 4 kan gjøres nå eller som et separat prosjekt senere, anslås til 1,5 mill kr. Styret anbefaler å gjennomføre lyskuplene som et eget prosjekt senere.
Punkt 7 kan gjøres nå eller som et separat prosjekt senere, anslås til 3,0 mill for solcelleanlegg alene og 6 mill inkl. batteri. Styret anbefaler å gjennomføre solcelleanlegg og batteriløsning for lagring av strøm og reservestrøm som egne prosjekter senere.

Finansiering:

Alt arbeid som vil bli gjort på taket forventes å ha en levetid på minimum 25 år. Det foreslås at prosjektene som gjennomføres fullfinansieres gjennom låneopptak med nedbetalingstid på maksimum 25 år. Lånet sikres med pant i borettslagets eiendommer. Lånekostnadene, renter og avdrag, fordeles til alle andelseiere etter arealandel.

Et annuitetslån med 25 års løpetid, vil med dagens rentenivå få kvartalsvise terminbeløp på i underkant av 200 000 kr pr kvartal for et lån på 8 mill kr. Dette utgjør ca 2/3 av det vi i dag betaler for hvert av de to andre felleslånene (ekskl IN-lånet). Det ordinære vedlikeholdsbudsjettet i 2026 er på 2,4 mill kr til vedlikehold og 1,2 mill kr til renter og avdrag på vedlikeholdslånet. Det vil være en del ledige midler til det nye lånet om det ikke dukker opp store nye vedlikeholdsbehov de kommende årene. Gjennomføres styrets anbefaling ser det ikke ut til å bli behov for å øke fellesutgiftene noe mer enn vanlig prisstigning. Uforutsette prosjekter kan imidlertid påvirke dette.

Forslag til vedtak:

1: Generalforsamlingen vedtar å gjennomføre punktene 1, 2, 3, 5, og 6. Styret får fullmakt til å inngå avtaler og ta opp lån til finansiering av disse prosjektene. Anslått kostnad er totalt 7,7 mill kr, men anbudene som kommer inn kan gi avvik i begge retninger. Videre får styret fullmakt til å fullfinansiere kostnadene gjennom nytt låneopptak med inntil 25 års løpetid. Lånet vil inngå som en del av lån til eventuelle andre prosjekter som vedtas som en del av denne saken. Lånet sikres med pant i borettslagets eiendom med prioritet slik banken vil kreve. Alle utgifter knyttet til lånet fordeles til andelseierne etter arealandel.

2: Generalforsamlingen vedtar at vi ikke gjennomfører punkt 4 nå. Dersom styret senere vurderer at utskifting av alle lyskuplene skal gjennomføres, skal styret legge frem dette på nytt for vedtak av generalforsamling.

3: Generalforsamlingen vedtar at vi ikke gjennomfører punkt 7 nå. Dersom styret senere vurderer at installasjon av solcelleanlegg på taket og en batteriløsning for å sikre reservestrøm til varmeanlegget, lagre strøm og handle strøm når den er billig (kjøpe) eller dyr (selge), skal styret legge frem dette på nytt for vedtak av generalforsamling.

SAK 5, valg

Det skal velges styreleder for ett år og to styremedlemmer for to år.
I tillegg skal det velges to – tre varamedlemmer for ett år.

På generalforsamlingen i 2025 ble Rune Vikanes, Å34 og Emilie Stahl Carlsen CJ18 valgt som styremedlemmer for to år og er ikke på valg nå.

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: Per-Catto Trønnes HNH13 og 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 Forsikring 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. Borettslagsleiligheter skal ikke leies ut med noen unntak som kan gi mulighet for å leie ut inntil to år. Styret følger opp utleieforhold som er i strid med vedtekter og loven og sørger for at slike forhold bringes i orden. Så langt har vi klart å avslutte ulovlige utleieforhold uten rettslige prosesser. Styret håper at alle følger loven og vedtektene slik at vi også i fremtiden kan unngå leieforhold som ikke er tillatt.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. Enova gir på sin web-side veiledning for energimerking: https://enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Andelseiere kan selv 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)

2025	Drenering mot bakgård CJ12 – CJ20. Oppgradering av del av fyrrommet til innendørs sykkelgarasje. Nytt elektrisk anlegg i fyrrommet.	
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



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 generalforsamlingen. 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 borettslagets 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), vaktmestertjenester 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.

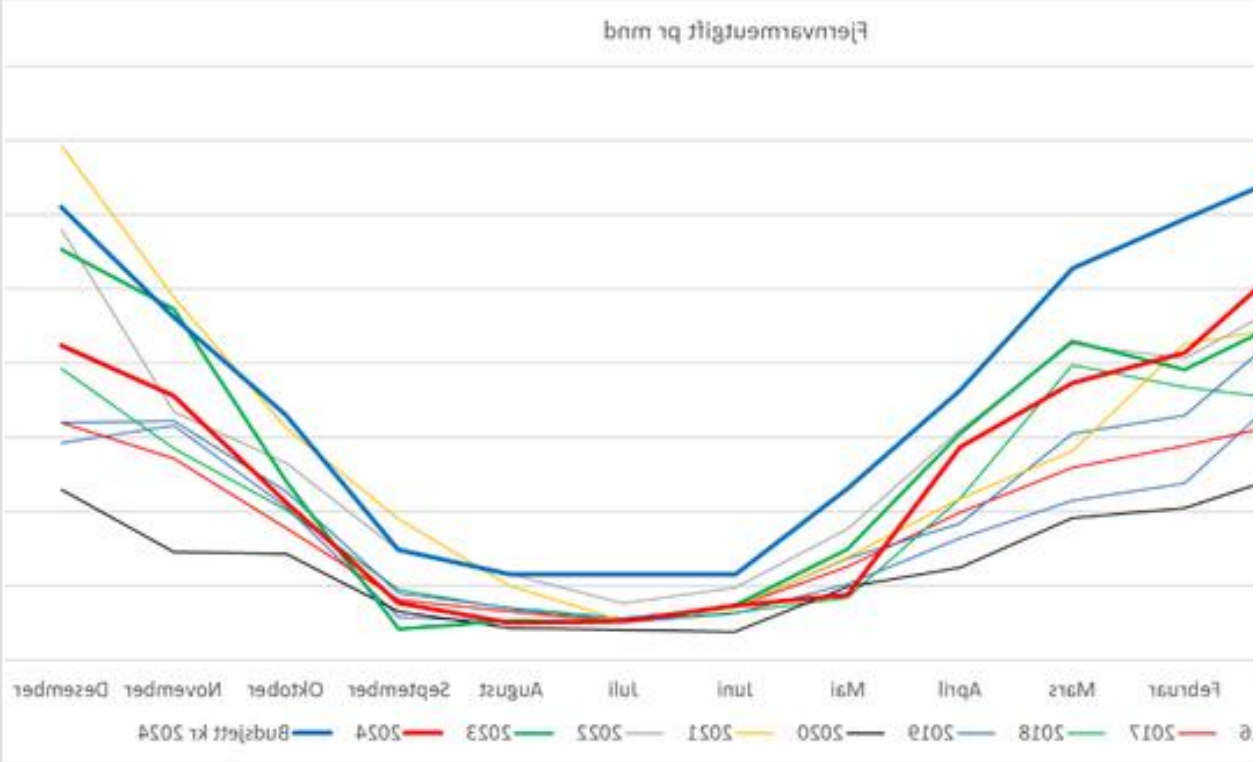
Brannsikring i kjellerne. Høsten 2023 hadde vi en brannteknisk gjennomgang av alle kjellerlokalene etter at det er lagt inn nye vannrør og ny strømforsyning. Rapporten fra Firesafe viser at det er noen av branndørene som bør skiftes ut. Planlegging av dette arbeidet er satt i gang.

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.

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 økt 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

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

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

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

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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.

****

BESKYTTET

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, ventialsjon 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 %

BESKYTTET

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

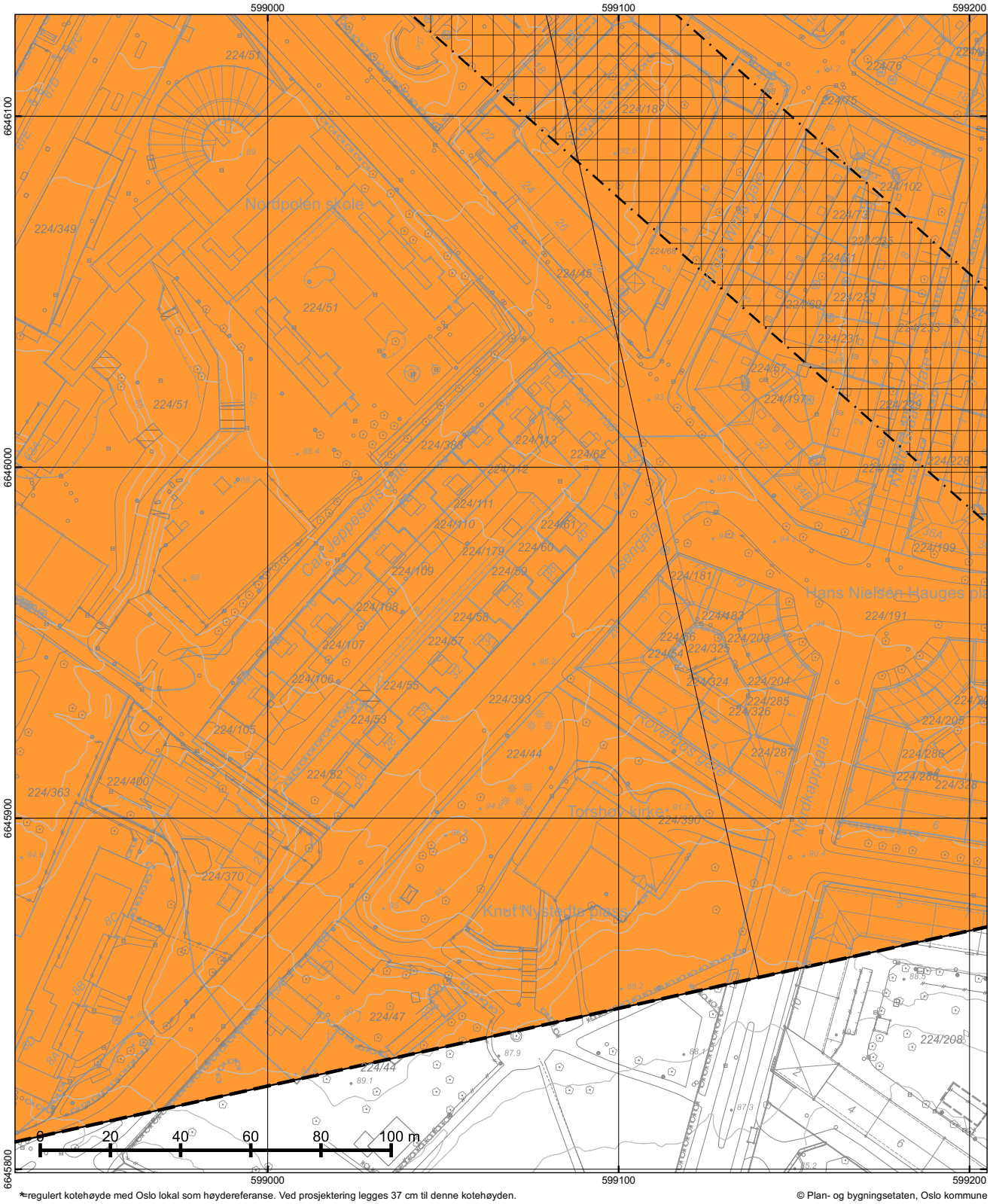
Parkering av kjøretøy er forbudt på borettslagets område utenom parkeringsplassene, og etter eget ansvar. Parkering foran veiene til inngangene er ikke tillatt.

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

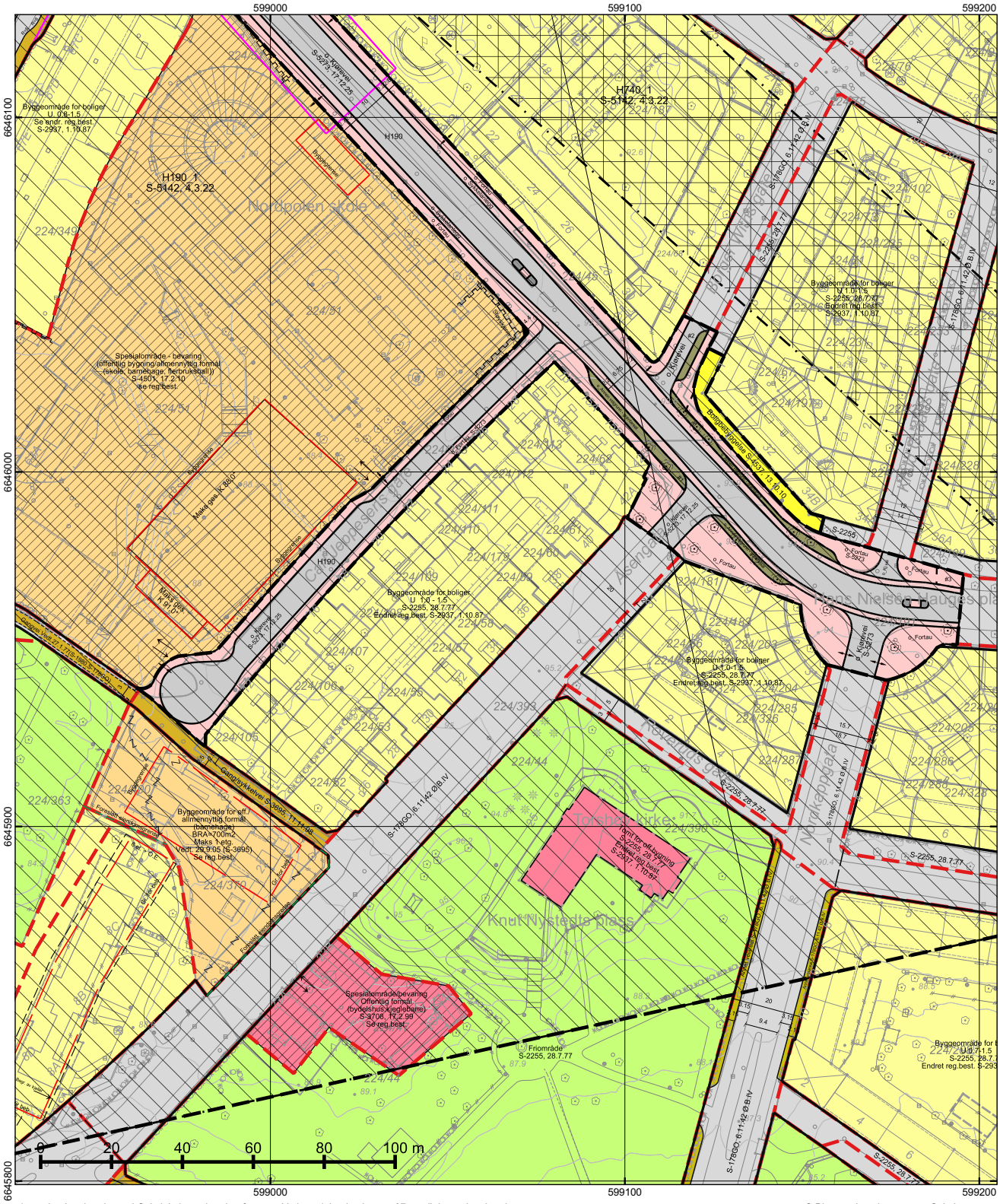
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153241/ 86526921
Deres ref.:
Adresse: Åsengata 36
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/59

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153241/ 86526921

Deres ref.:

Adresse: Åsengata 36

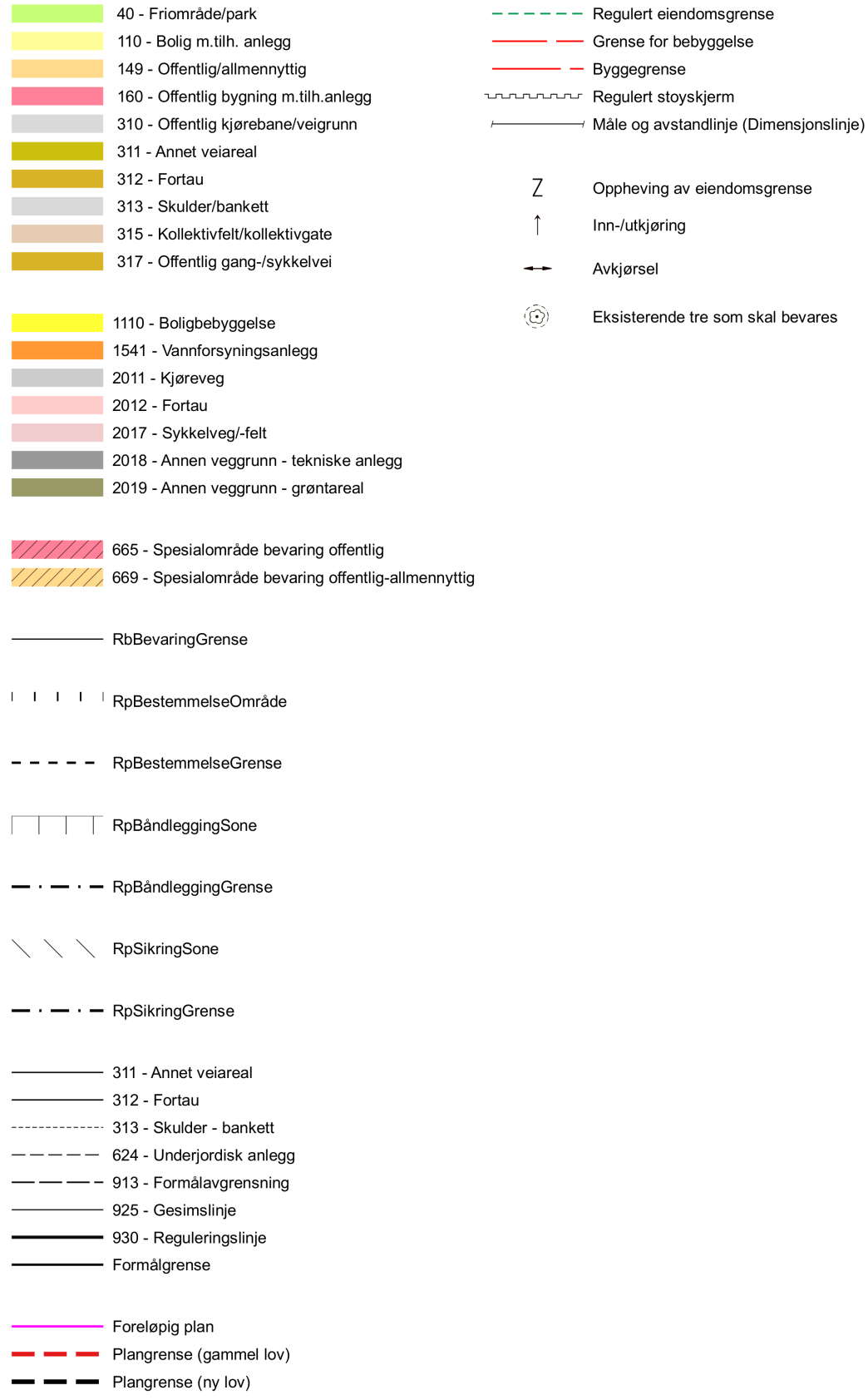
Kommentar:

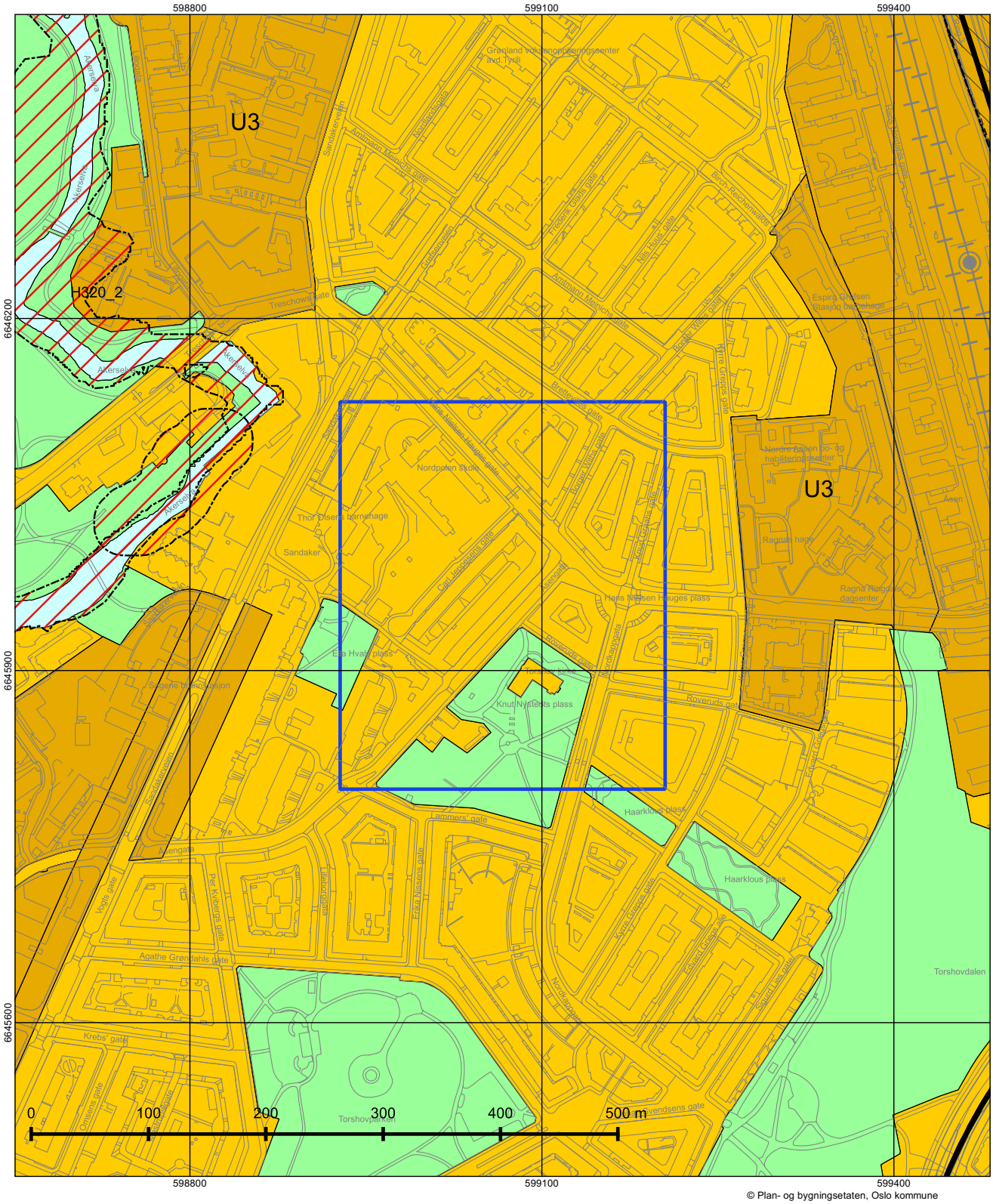
Gnr/Bnr: 224/59

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153241/86526921
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



N.d. 164/30

Ekspedisjons-Dokument

angående Påteningsskur

på matr.-nr. 27 b Aasengaten

Innlevert Attestert

547

Bl 1/12 utgått.

Bl 12/28 Typ. plan og fasader.

Overrundet bm. reguleringssjefen m/ anb. bl. 13-28.

Oslo 29/4 30

O. Thoengen

547
30 pm/U

Åsengaten 24B (B.J.no. 164-1930)

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

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

Hans Heuges gates bredde er 20,o m. med 5,o m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden. Åsengatens bredde er 20,o m. På hjørnet av Åsengaten og Hans Heuges gate er kvartalet avskåret som vist. Den avskårne strekninga midtparti springer 1,o m. frem. Fortågsbredden er på Hans Heuges gates sydside 7,o m. Gangveien på kvartalets sydside er 6,o m. bred med 10,o m. tilbaketrukket byggelinje på hver side. Blokken på hjørnet av gangveien og Åsengaten springer frem 1,o 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 kantsteinshøider i Hans Heuges gate og Åsengaten er innskrevet med blått. Gangveien skal mellem den nye gate på kvartalets vestside og Åsengaten legges i 4 terrasser, forbundet ved trappetrin. Der henvises til de med blått innskrevne mål og kotehøider.

Stigningsantallet stemmer overens med reguleringsplanens forut-

*) Forsenkningslinje i Hans Heuges gt. og Åsengaten (ovenfor 10 cm.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Narud-Stokke-Wiig AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Dato: 19.06.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200700299-146 Saksbeh: Kjell Grønseth | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ÅSENGATA 26 - 42 MED FLERE	Eiendom:	224/52/0/0
Tiltakshaver:	Funkisloft AS v/ Bjarne Samuelsen	Adresse:	Slemdalsveien 72, 0373 OSLO
Søker:	Narud-Stokke-Wiig AS	Adresse:	Rådhusgata 27, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - ÅSENGATA 26 - 42 MED FLERE

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten 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.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

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
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.06.2012 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Funkisloft AS v/ Bjarne Samuelsen, Slemdalsveien 72, 0373 OSLO, bjarne@ulnica.no

Åsengata 36

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 211 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 / 0.9 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	11 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 / 1.9 km

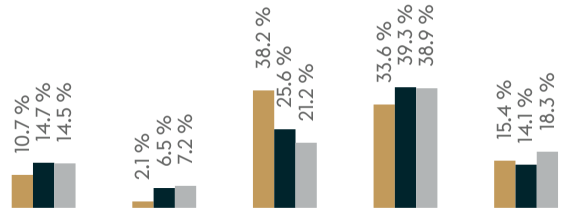
Offentlig transport

Nordpolen skole	Linje 30, 58	2 min / 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	4 min / 0.4 km
Sinsen	Linje 4, 5	8 min / 0.7 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	10 min / 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min / 3.7 km

Barnehager

Lilleborg barnehage (0-5 år)	65 barn	1 min / 0.1 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år)	24 barn	2 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 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Haarklous plass	7 min
Lilleborgbanen	11 min
Mudo Torshov	5 min
Sandaker Treningssenter	5 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



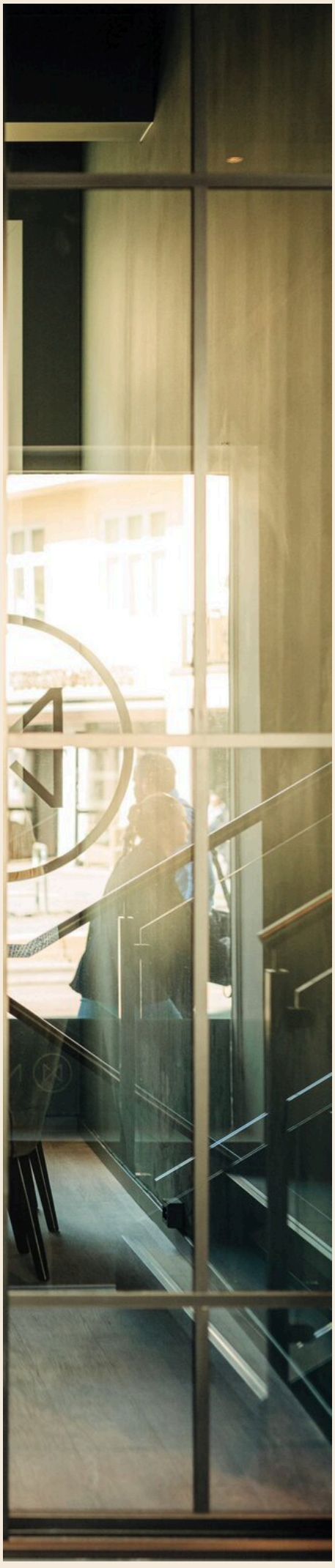
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, 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 boliger vi har for salg.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0059/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Åsengata 36 0480 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 59 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Hyldmo

Eiendomsmegler
Bislett Eiendomsmegling AS
f.hyldmo@nordvikbolig.no
412 66 024