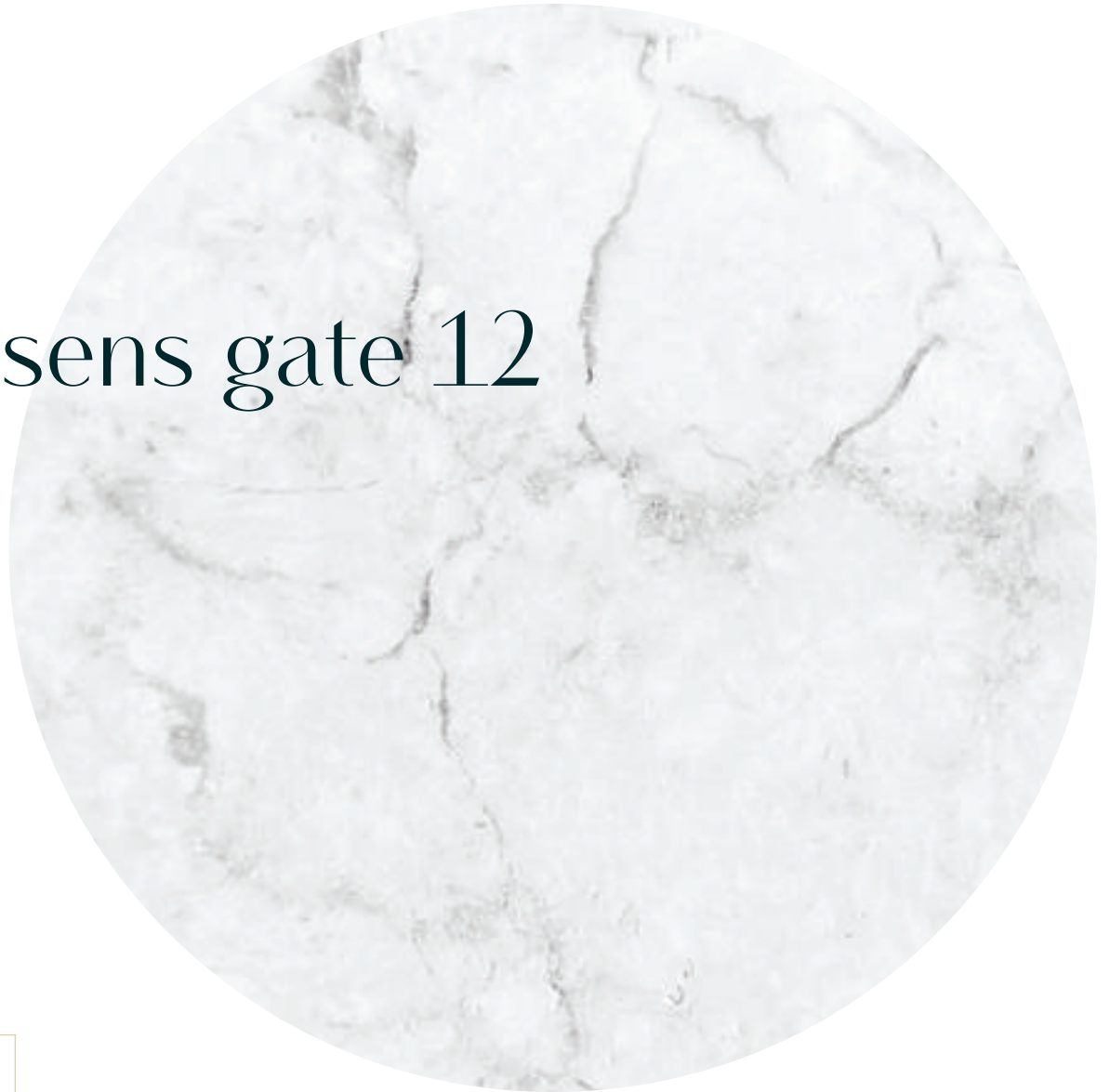


Carl Jeppesens gate 12



Velkommen til

Carl Jeppesens gate 12



Salgsoppgaven produsert 17. oktober 2025

FUNKISGÅRDEN PÅ TORSHOV

Perfekt førstegangskjøp!|Hjørneleilighet i ettertraktet bygård|Lave omkostninger-ingen dok.avgift|Hyggelige uteområder|

Prisantydning	4 300 000,-
Fellesgjeld	103 324,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 404 704,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 033,-
BRA-i	40 kvm
Totalt BRA	46 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1937

Megler	Aksel Solberg
Telefon	959 65 071
E-post	a.solberg@nordvikbolig.no
Ansvarlig megler	Paal Henning Molvær Jørgensen
Telefon	975 81 254
E-post	p.jorgensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Carl Jeppesens gate 12 - Nordvik Nydalen v/ Aksel Solberg

Carl jeppesens gate 12 har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i Funkisgården på Torshov, med kort avstand til både kollektivtransport og byliv. Dette er en hjørneleilighet med en svært god intern beliggenhet lengst bort fra hovedveien. De vestvendte vinduene vender ut mot rolige omgivelser og slipper inn rikelig med ettermiddagssol. Den skjermede plasseringen gjør at leiligheten oppleves som stille og privat, samtidig som alt av servicetilbud, parker og kollektivknutepunkter ligger i umiddelbar nærhet.

Kom på visning!

Kvaliteter

- Godt førstegangskjøp
- Lave omkostninger
- Hjørneleilighet m/god intern beliggenhet
- Balansert ventilasjon
- Ettertraktet bygård
- Svært sentralt og rolig
- Velstelt og hyggelig bakgård

Arealer og innhold

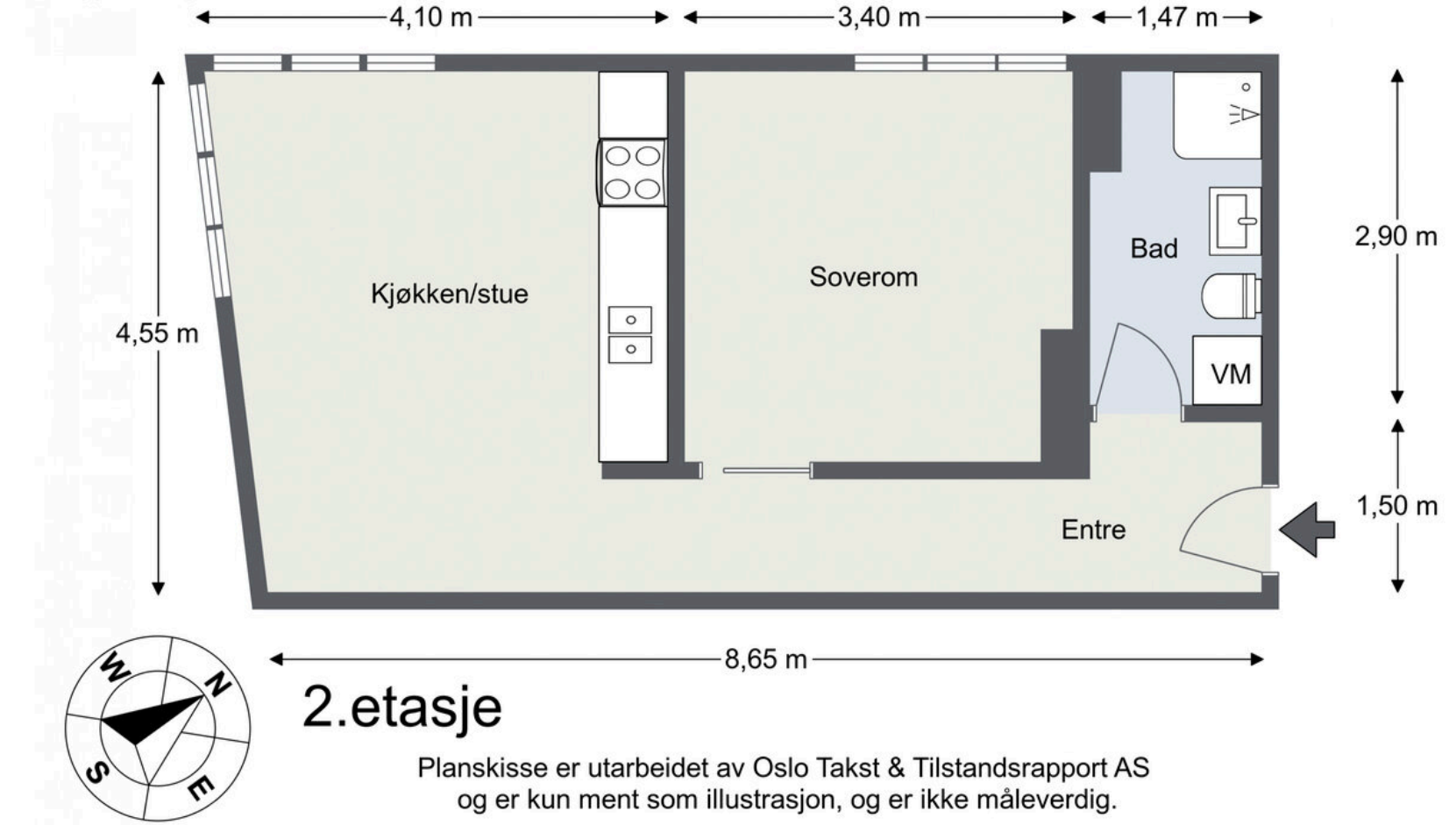
BRA-i:	40 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	46 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entre, bad, stue/kjøkken, soverom
Total BRA: 40 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Carl Jeppesens gate 12



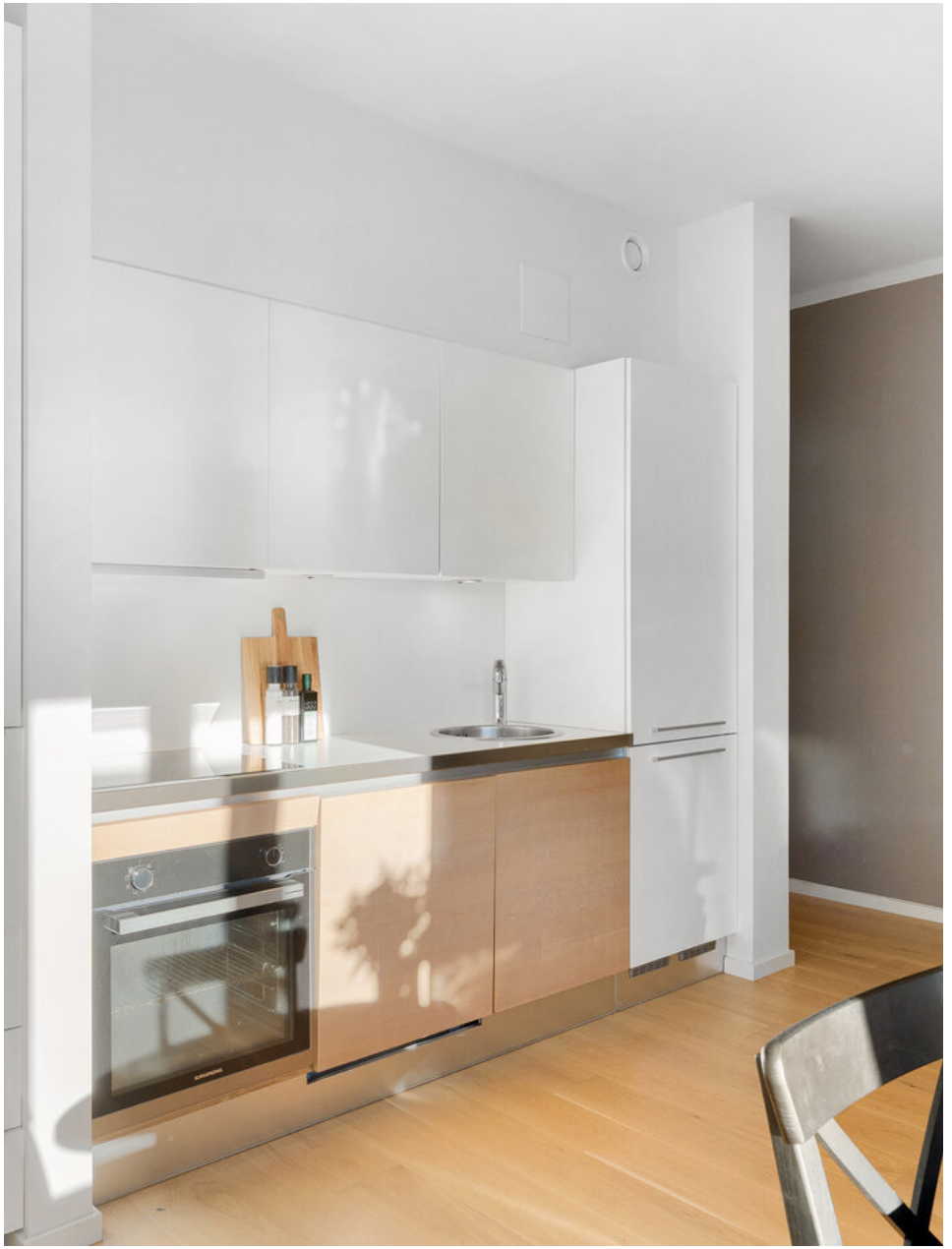
2.etasje

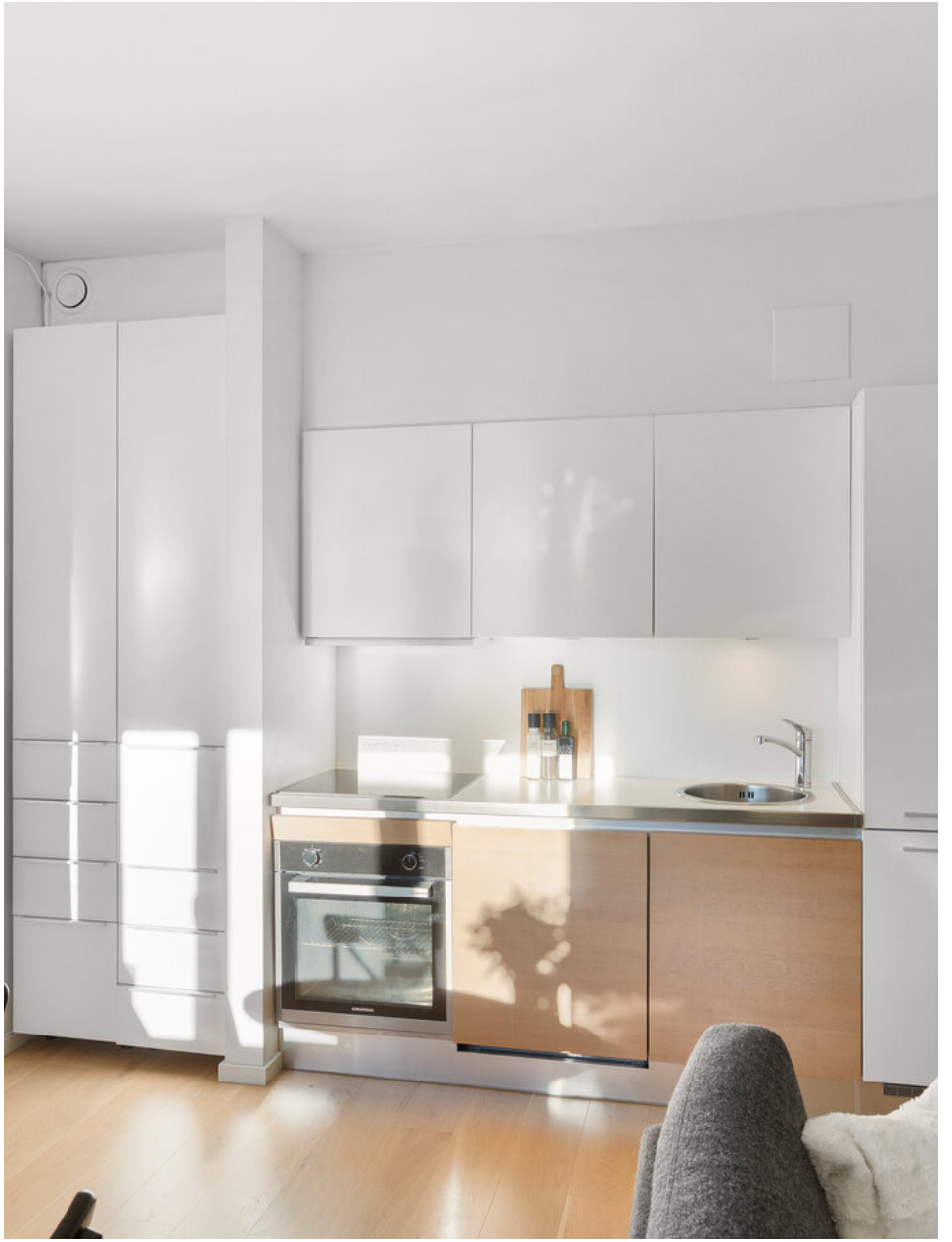
Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.




















BAKERI



Informasjon

Carl Jeppesens gate 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0338/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Carl Jeppesens gate 12, 0481 OSLO
Gnr 224, bnr 105 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 1006 i Funkisgården Borettslag, org.nr. 988609234

Selger
Torkjell Romskaug

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
103 324,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 403 325,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 404 705,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 414 005,- (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
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 46 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entre, bad, stue/kjøkken, soverom
Total BRA: 40 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 6,5 m^2. Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Innhold

Velkommen til Carl Jeppesens gate 12!

Leiligheten er en lys og trivelig hjørneleilighet med en attraktiv beliggenhet i byggets andre etasje. Adkomst skjer via felles trappeoppgang, og boligen har dørcalling-system.

Funkisgården på Torshov er er en av Oslos mest kjente funkisblokker, og bærer preg av funksjonalismens særpreg der både rominndeling og arkitektur har fokus på rene linjer, funksjonalitet og praktiske løsninger. Her får du en arealeffektiv bolig med en gjennomtenkt planløsning, som gir deg alt du trenger for et hyggelig og funksjonelt bomiljø.

Leiligheten består av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, separat soverom og bad.

-Entré-
Velkommen inn! Entréen gir et godt førsteinntrykk med plass til både oppheng av yttertøy og skostativ, slik at du enkelt kan holde det ryddig og organisert.

-Stue og kjøkken-
Boligens sosiale hjerte er den åpne løsningen mellom stue og kjøkken. Dette er en lys og innbydende sone perfekt for både hverdag og hyggelige sammenkomster. Her er det plass til både sofa og spisebord med tilhørende stoler.

At dette er en hjørneleilighet med vinduer på to sider, gir rommet rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære. Spiseplassen er ideelt plassert i hjørnet ved vinduene, hvor man får en hyggelig utsikt og en følelse av at uteområdet trekkes inn i rommet.

Kjøkkenet har en tidløs innredning med hvite, slette fronter og laminat benkeplate, samt integrerte hvitevarer som stekeovn, kjøleskap med fryser, platetopp og oppvaskmaskin.
Leiligheten har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk som effektivt fjerner matos, og Waterguard er installert for ekstra trygghet.

-Soverom-
Soverommet er av god størrelse, med plass til stor dobbeltseng, nattbord og garderobe. Dette gir deg et komfortabelt og rolig soverom med rom for både oppbevaring og en avslappende atmosfære.

-Bad-
Badet (fra 2005) er flislagt og tidløst, innredet med dusjhjørne i herdet glass, gulvstående toalett, servant med skap og speil med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin, og varmekabler i gulvet sørger for ekstra komfort året rundt.

-Øvrig informasjon-
-Ventilasjon: Balansert ventilasjon i hele boligen. Mekanisk avtrekk over steketopp.
-Rør: Vannledninger fra 2005 i kobber og plast. Avløpsrør av plast fra 2005.
-Dører: Branndør fra 2005.
-Vinduer: Trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2015.
-Overflater: Parkett i oppholdsrom og fliser på bad. Vegger og himling med malte, slette overflater.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2 Avvik som IKKE krever umiddelbare tiltak:
-Utvendig > Dører
-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
-Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
-Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
-Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv
-Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
-Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
-Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TG2 settes på grunn av:
-Det er ikke er fremlagt samvarserklæring på hovedanlegget.
TG3 settes på grunn av:
-Det er registrert en gjennomføring/åpning i bakkant av skapet uten fagmessige gjennomføringer.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Andre innvendige forhold

Plantegninger stemmer med dagens bruk, men det er satt et kjøkkenskap foran den ene skyvedøren til soverommet. Kjøkkeninnredning er utvidet og plassert foran døra, slik at det idag er kun en dør til soverommet som benyttes.

Parkering

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

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

El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2023-Ny stekeovn

Sammendrag selgers egenerklæring

Utført arbeid

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-TEK AS – reparasjon av varmekabel på bad. Nåværende eier la flisene tilbake.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering utført av selskap leid inn av borettslaget i 2025.

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: Borettslaget rehabiliterte fyrrommet i kjelleren i Carl Jeppesens gate. Følgende har blitt gjort innvendig: Tømt to store oljetanker for gjenværende fyringsolje og fjernet tankene, fjernet to oljekjeler og en elektrokjele, fjernet gamle røykrør og vannrør til de gamle kjelene. Det er støpt nytt kjellergulv. Utvendig er det støpt en ny grunnmur, 20 cm tykk, utenpå den gamle for å fylle igjen hull i muren (stort hull til kullinntak, seks hull for røykavsug og feiing fra de opprinnelige kullfyrte kjelene). Det er fjernet et par betongkonstruksjoner mot bakgården, kulverten under bakgården er utbedret og festet til grunnmuren, og det er lagt ny drenering langs grunnmuren fra pipa til fortauet i Carl Jeppesens gate.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 11.04.2019. Fant dokumentasjon på borettslagets sider.

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 sameiets/borettslagets fellesarealer)
Ja.
Beskriv: Det ble oppdaget fukt i fyrrommet. Dette ble utbedret av borettslaget i 2025.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler, byggegodkjenninger, byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja.
Beskriv: Administrasjonen i Oslo kommune er ferdig med reguleringsplan for sykkelvei forbi Funkisgården i Hans Nielsen Hauges gate. Bussfeltet skal fjernes og busstoppet ved Nordpolen skole legges ned. Carl Jeppesens gate flyttes litt nærmere skolen slik at krysset med Hans Nielsen Hauges gate blir mer oversiktlig, og fortauet utenfor CJ 13 blir bredere.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Tony Moe

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme via radiatorer

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 378 kWh som utgjorde ca 3 400 kr i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Borretslaget 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 4 033,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader: 4 033,00,-

Inkluderer: A-konto varmtvann og fyring, internett, vaktmestertjenester, trappevask, betjening andel fellesgjeld, felles forsikring, kommunale avgifter, drift

og vedlikehold.

Herav:
Varmt tappevann akonto: 241,00
Internett fra Telia: 210,00
Vindu, ventilasjon og lyslån: 483,00
Lån Ventilasjon: 413,00
Oppvarming: 598,00
Andre felleskostnader: 2 088,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 071 201,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 284 802,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internet fra Telia er inkludert i fellesutgiftene. TV må bestilles selv og betaler direkte til Telia.

Borettslaget

Om borettslaget

Funkisgården er en murgård som er tegnet av arkitekt Ole Øvergaard og var ferdig i 1932. Borettslaget består av 157 andeler.

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/
Borettslaget har vaktmesteravtale med Rene Bygårder AS og Rene Trapper AS for trappevask.

Borettslaget har en svært hyggelig og frodig bakgård som ble oppgradert og renovert i perioden 2012–2014 i samarbeid med Bar Bakke Landskapsarkitekter. Uteområdet er rolig og har flere sittegrupper, plantekasser og bålpanne.

Styret skriver i mail 9. september 2025:
Det er ikke planlagt noe ekstraordinært vedlikehold utover det vi gjør innenfor det ordinære budsjettet og de månedlige innbetalingene vi har nå.

Vedlikehold siste årene:
(Fullstendig liste ligger vedlagt i salgsoppgaven.)

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 Åsengata 42A.
2023: Rehabilitering av tak i 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.
2021: Nytt vanninntak fra kommunale rør i CJ gate, nye kaldt- og varmtvannsrør i kjellere fra vanninntak til stigerør i hver oppgang, nye sirkulasjonspumper for varmtvann.
2020–2022: Nye porttelefoner Åsengt 26, HNH 15B, CJ12.

Fra 2016 og tidligere er følgende gjort:

2015–2016: Balansert ventilasjon installert i alle leiligheter, med egne luftkanaler til friluft.
2015: Vinduer skiftet i alle leiligheter unntatt loftsleilighetene.
2014: Rehabilitert hovedvanninntak og spredernett for kaldt vann.
2012–2014: Totalrehabilitering av bakgård i samarbeid med Bar Bakke Landskapsarkitekter, med blant annet nye lekeapparater og nedgravde avfallsbrønner.
2012: Nye nedløp i halve bygården. Varmekabler etablert i nedløp fra loftsleilighetenes atrium. Kjellerboder med stoppekraner merket. Nye ståldører til kjeller. Nye radiatorer i deler av bygget. Adresserbart brannanlegg levert av Eltek/Honeywell Life Safety. Nytt elektrisk anlegg i loftsleilighetene.
2011–2012: Ny takkonstruksjon og luftet sperretak i hele bygården unntatt Åsengata 42, i forbindelse med utbygging av loftsleilighetene.
2011: Strupeventiler i kjeller innregulert. Tilkobling til Hafslund Fjernvarme.
2005: Nye tappevannsopplegg i de fleste oppganger. Nye soilrør i samtlige oppganger. Nye røropplegg for varme i de fleste oppganger, nye rørføringer i leilighetene og forhåndsinnstilte radiatorer. Nye Swedoor brannsikre dører til leiligheter og tredører til kjeller. Oppussing av bad i de fleste leiligheter. Felles låsesystem til hoveddører og postkasser. Cat 5e spredernett for internett og TV til alle leiligheter. Nye sikringsskap i hver oppgang og nytt elektrisk anlegg i de fleste leiligheter.

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 103 324,-pr. 08.10.2025

Spesifikasjon av lån:

Bank: DNB Boligkreditt AS
Lånenr.: 12130584894
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,39 %
Restsaldo: 43 273 948,26

Innfrielsesdato: 30.07.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

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

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

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 30.03 og 30.09. Minimumsbeløpet er kr. 60 000,- pr. gang. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av

felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 2 368 421. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 480 000.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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.

Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 23480119

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 414 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Carl Jeppesens gate 12 ligger sentralt til på øvre Torshov, en av Oslos mest ettertraktede bydeler. Eiendommen har en solrik beliggenhet på toppen av Torshov, omgitt av et pulserende nabolag med brede gater, elegante bygårder, grønne parker og en rolig atmosfære. Med kort avstand til en rekke fasiliteter, tilbyr området alt du trenger i hverdagen, fra dagligvarebutikker og apotek til treningssentre, skoler og barnehager.

Adressen er en del av Funkisgården på Torshov som ble bygget på 30-tallet som en del av Torshovbyen og bygget av arkitekt Ole Øvergaard, en satsning fra kommunen for å gi innbyggerne bolig i en tid med tøffe kår. Funkisgården har blitt ett signalbygg i området og er svært populært. Åpent bakeri ligger i samme bygning og er et perfekt sted å ta morgenkaffen eller hente inn noe ekstra godt til helgefrokosten. Åpent bakeri blir også til Lofthus samvirkelag på kveldene som betyr at du har muligheten til fantastisk pizza i hyggelige lokaler rett utenfor døren.

I umiddelbar nærhet finner du Nordpolen skole og Sandaker senter, som tilbyr alt fra dagligvarer på Coop Mega til Vinmonopol, apotek, W.B. Samson og Deichman bibliotek. Området rundt Sandaker senter har gjennomgått en betydelig utvikling de siste årene, med Torshovhøyden – et nytt boligprosjekt i Orklas gamle lokaler – som et av høydepunktene. I fremtiden skal også senterets fasade renoveres, noe som vil bidra til å styrke områdets attraktivitet ytterligere.

Torshov tiltrekker seg mange takket være sitt varierte kulturtilbud og hyggelige nabolagsrestauranter som Liminal, Lofthus samvirkelag, Bruun Larsen, Kaffebrenneriet, Strøm-Larsen, Grisen og Cosmopolite. Her finner du også en mengde koselige kaféer og et bredt utvalg av spisesteder, noe som gjør området til en perfekt plass for både hverdagsliv og fritid.

Med utmerket kollektivtilbud via trikk og buss er det kort vei til Grünerløkka og det er enkelt å komme seg til sentrum, Aker Brygge, eller videre til Storo, Nydalen og Handelshøyskolen BI. Dette er et område som kombinerer praktisk beliggenhet med en trivelig og pulserende hverdag, omgitt av turstier og grønne områder som gir et avslappende preg til hverdagen.

Bebyggelse

Leiligheten ligger i 2.etasje i en boligblokk som ligger i område som er regulert til boligbebyggelse på Torshov. Nærområdet består i hovedsak av blokker utbygd på slutten av 1800-tallet og starten av 1900-tallet i ulike stil.

Offentlig kommunikasjon

Busslinje 30 og 58 går fra Nordpolen skole og tar deg enkelt til Nydalen. Sandaker senter er også i nærheten hvor trikkelinje 12, 15 og 18 går mot kjelsås og disen samt ned mot sentrum gjennom Grünerkløkka til rikshospitalet og Majorstuen.
Busstoppet på Torshov er bare noen minutters gange unna - her går linje 20 skøyen/Helsfyr og flybussen. Det er også kort vei til T-banestasjonen på Sinsen som gir deg enkel tilgang til hele byen.

Skoler og barnehager

Det er en rekke barnehager i området sim Thor Olsens barnehage, Lilleborg Barnehage og åsenhagen barnehage.
Adressen sokner til Nordpolen Skole som også er nærmeste nabo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.08.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med gjeldende reguleringsbestemmelser i S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gnr./bnr. på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015:
Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder anbefales et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker

Hans Nielsen Hauges gate – Sykkeltilrettelegging
Sakstype: Detaljregulering – Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202214970
Mottatt sak: 17.10.2022
Beskrivelse:
I Oslo kommunes Plan for sykkelveinettet i Oslo (vedtatt i 2018) er Hans Nielsen Hauges gate definert som en gate som skal inngå i det fremtidige sykkelveinettet med eget anlegg for syklende. Planen er en overordnet plan som har som mål å bedre tilgjengeligheten og utvikle et sykkelveinett som er trafikksikkert og attraktivt for alle. Planen er veiledende for all arealplanlegging i Oslo. Bymiljøetaten (BYM) har tatt på seg gjennomføringsansvar for tilrettelegging for sykkel i Hans Nielsen Hauges gate. Hensikten med planarbeidet er å etablere sykkelfelt og tilpasse eksisterende infrastruktur i Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Hans Nielsen Hauges plass ved Nordkappgata/Knud Graahs gate.

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Sakstype: Detaljregulering
Saksnummer: 202212601
Mottatt sak: 10.02.2022
Beskrivelse:
Prosjektet følger av bestilling fra Byrådsavdeling for miljø og samferdsel (MOS) datert 23. april 2018: «Bestilling om utarbeidelse av reguleringsplan og for prosjektfase for Grefsenveien inkludert Storokrysset».
Bymiljøetatens (BYM) prosjekt Sandaker–Storokrysset, gateopprustning startet i 2018 med en KVU for Storokrysset som ble ferdigstilt i 2019.

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.

Forslaget er delt inn i to delstrekninger som vil reguleres hver for seg:
• Detaljregulering for Sandakerveien/Grefsenveien fra Åsengata til Grefsenveien 49
• Detaljregulering for Grefsenveien fra Grefsenveien 49 til Disen vendesløyfe

Sandakerveien 56 C – Boliger
Sakstype: Detaljregulering

Saksnummer: 202217080
Beskrivelse:
Ved regulering av Sandakerveien 56 ble det fra forslagstiller foreslått boligbebyggelse innenfor felt C. Forslaget innebar en høyere utnyttelse enn det som nå legges opp til. Plan- og bygningsetatens (PBE) 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. Den nye bebyggelsen vil bestå av rekkehus i tre etasjer i stedet for blokkbebyggelse i seks etasjer.

Pågående byggesaker

Bjølsen ved Nordpolen Park – Midlertidig riggområde, utvendig VA-anlegg og endring av utomhus – Ny vannforsyning Oslo
Saksnummer: 202553732
Mottatt sak: 28.04.2025
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Beskrivelse:
Prosjektet Ny vannforsyning Oslo skal sikre byens innbyggere en fullgod reservevannforsyning innen 2028. Vanninntaket går fra Holsfjorden ved Vefsrud i Lier kommune. Fra Vefsrud bygges en 19 km lang råvannstunnel som går gjennom Lier, Hole og Bærum kommune til Huseby vest i Oslo.

Under Husebyskogen bygges et topp moderne vannbehandlingsanlegg som skal kunne forsyne hele Oslos befolkning med rent drikkevann. Tilknyttet prosjektet bygges også nye vannforsyningstunneler (stamnett). Mellom Stubberud i Bydel Alna og vannbehandlingsanlegget på Huseby bygges en 11 kilometer lang rentvannstunnel.

Ved Nordpolen Park skal det etableres et påkoblingspunkt mellom den nye tunnelen og det eksisterende ledningsnettet. Det er behov for å legge om kabler i fortau i forbindelse med spunting og graving, samt etablere en enkel adkomst med kumlokk. Det vil også bli etablert et midlertidig riggområde.

Sandakerveien 59 – Fasadeendring og innvendig ombygging – Sandaker senter
Saksnummer: 202459818
Mottatt sak: 12.09.2024

Sandakerveien 59 – Takhage for planter – Deichman Torshov – Sandaker senter
Saksnummer: 202315811
Mottatt sak: 27.10.2023

Sandakerveien 56 C–G – Rehabilitering og bruksendring av høyblokken til leiligheter og næring i første etasje – Blokk A
Saksnummer: 202507141

Mottatt sak: 12.09.2025

Sandakerveien 56 D–F – Oppføring av boligblokk – Blokk A2
Saksnummer: 202507160
Mottatt sak: 12.09.2025

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:

301/224/105:
10.12.1931 - Dokumentnr: 990855 - Erklæring/avtale
best om felles gårdsplass

07.01.1932 - Dokumentnr: 990858 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

29.08.1933 - Dokumentnr: 942438 - Best. om vann/kloakkledn.

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

24.02.1931 - Dokumentnr: 900105 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA AASENGT 24B - UTGÅTT

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er 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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 126 618,- 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 17. oktober 2025

Ansvarlig megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Ansvarlig megler

Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Carl Jeppesens gate 12

Tilstandsrapport

Leilighet
Carl Jeppesens gate 12, 0481 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 105
Andelsnummer 1006

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 08.10.2025 **Rapportdato:** 17.10.2025 **Oppdragsnr.:** 12641-1202 **Referansenummer:** DV8098

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Carl Jeppesens gate 12, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 105
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etasje i et bygg fra 1937.
Boligen virker å være normal stand, oppleves som vedlikeholdt med normal standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger på sikt.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er:

Gulv:
- Parkett i oppholdsrom
- Fliser på bad

Vegger:
- Malte, slette flater
- Fliser på bad

Himling:
- Sparklede/malte tak

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige slette, hvitmalte lettdører i trekarm.
Slett skyvedør til soverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Boligen har et flislagt bad fra 2005
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.
Det er avtrekk via balansert anlegg med sentralt mekanisk avtrekk med regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Stoppekran er plassert i vannskapet, som er plassert på soverommet.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, plassert i himling på badet.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med radiatorer, samt varmtvann via sentralfyring i sameiet.
Radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom.
Varmeskap med fordelere/kurser er plassert på soverommet.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 32 Amp
Sikringsskap er montert i entre.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.
Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er en brannslange i boligen, plassert i kjøkkenskapet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Carl Jeppesens gate 12, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 105
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

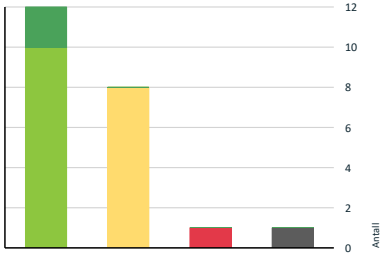
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er mottatt byggesakstegninger megler.
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" for Vaaningshus. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, og bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regler på tidspunktet for oppføringen.
Det foreligger en brukstillatelse for ombygging til boliger 01.03.2006.
Plantegninger stemmer med dagens bruk, men det er satt et kjøkkenskap foran den ene skyvedøren til soverommet.
Kjøkkeninnredning er utvidet og plassert foran døra, slik at det idag er kun en dør til soverommet som benyttes.

Sammendrag av boligens tilstand

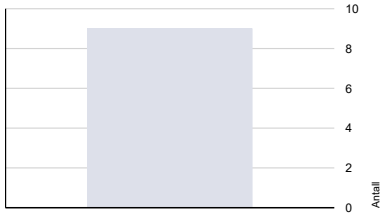
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Carl Jeppesens gate 12, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 105
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1937

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Boligen er jevnlig, godt vedlikeholdt, og var nybygget i 2005 i forbindelse med ombygging i blokka. Selve blokka er fra 1937.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

Tilbygg / modernisering

2005	Renovering/ombygging	Leiligheten ble bygget/renovert i forbindelse med en større ombygging av blokka, i regi av sameiet i 2005.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har laminert entrédør fra Swedoor, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døra funger fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.
Tetningslistene er klemt flate eller har sprekker, noe som reduserer funksjonen og trekk kan oppstå.
Årsak: Naturlig aldring, mekanisk slitasje eller manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Carl Jeppesens gate 12, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 105
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag, men utskifting av dør bør påregnes på sikt.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.
TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet, og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:
- Eikeparkett i oppholdsrom (Parkett fra 2019, i følge tidligere salgsoppgaver)
- Fliser på bad

Vegger:
- Malte, slette flater
- Fliser på bad

Himling:
- Sparklede/malte tak

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10–20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10–30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt, er 8–16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt, er 12–20 år.
Normal tid før maling av betong er 12–20 år.
Normal tid før maling av plater er 10–20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.
Det er registrert mindre sår og overflateskader enkelte steder. Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller konstruksjonens levetid.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering sett i lys av alder, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Det er registrert noe riper og sår i parketten enkelte steder. TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

I stue er det er målt ca.16mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 6mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
I gang er det målt ca. 12mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 9mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Tilstandsrapport

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 1937 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

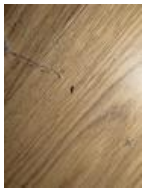
Det ble observert én larve av type som ligner pelsbillelarve (klannbillelarve) på gulv bak kommode på soverommet. Slike insektslarver forekommer tidvis i eldre bygninger og kan finnes der det samler seg støv, hår eller tekstiler.
Vurdering:
Forekomsten vurderes som begrenset, men larver fra pelsbille kan i noen tilfeller skade tekstiler, tepper og annet organisk materiale. Det er ikke indikasjon på fuktskade eller konstruksjonsmessig årsak.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Foreta grundig støvsuging langs gulvlister, under møbler og i sprekker. Tøm støvsugerposen etter bruk.
Rengjør tekstiler og tepper i området. Observer om det dukker opp flere larver over tid.
Ved gjentatt forekomst bør fagperson (skadedyrfirma) kontaktes for vurdering

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og observasjoner, og standardens krav til godkjente måleavvik.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Radon

Det er ikke dokumentert at bygget er oppført med radonsperre.

Det er dokumentert ved måling i 2019 måleverdi på 30 bequerel + usikkerhet.
Se lengre ned i rapporten for dokumentasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Innvendige dører

Innvendige slette, hvitmalte lettdører i trekarm.
Slett skyvedør til soverommet.
Det er gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 30–50 år.
Normalt intervall for justering av innerdører er 8–10 år.

Carl Jeppesens gate 12, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 105
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG KJ Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med radiatorer, samt varmtvann via sentralfyring i sameiet.
Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Varmekilder, elektriske varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Det ble observert én larve av type som ligner pelsbillelarve (klannbillelarve) på gulv bak kommode på soverommet. Slike insektslarver forekommer tidvis i eldre bygninger og kan finnes der det samler seg støv, hår eller tekstiler.
Vurdering:
Forekomsten vurderes som begrenset, men larver fra pelsbille kan i noen tilfeller skade tekstiler, tepper og annet organisk materiale. Det er ikke indikasjon på fuktskade eller konstruksjonsmessig årsak.
-Foreta grundig støvsuging langs gulvlister, under møbler og i sprekker.
-Tøm støvsugerposen etter bruk.
-Rengjør tekstiler og tepper i området.
-Observer om det dukker opp flere larver over tid.
-Ved gjentatt forekomst bør fagperson (skadedyrfirma) kontaktes for vurdering

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Boligen har et flislagt bad fra 2005, i følge tidligere salgsoppgaver.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet i denne rapporten, men det antas at eventuell dokumentasjon kan være tilgjengelig gjennom sameiet eller styret, da badet ble etablert som en del av felles byggeprosess.
Badet fungerer fint i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales alltid på eldre bad at det benyttes dusjkabinett frem til våtrommet er totalrenovert.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som innebærer manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved lett banking, og kan skyldes ujevn limpåføring, bevegelse i konstruksjonen eller uttørket lim.
Fliser med bom har dårlig vedheft og kan løsne eller sprekke over tid, særlig i dusjsoner og gulv med punktbelastning. Dersom tettesjiktet under blir skadet, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales utbedring dersom tilstanden forverres, eller ved planlagt rehabilitering.
Årsak: Dårlig liming, bevegelse i underlaget, eller fuktpåvirkning under flis.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tiltak: Fjerne og lime fliser på nytt. Kontrollere underlagets tilstand og vurdere behov for tiltak. Det finnes måter å lime fliser uten å ta de opp.
Konsekvens: Økt risiko for at flis løsner eller sprekker. Ved fuktutsatte områder kan det på sikt føre til vanninntrenging og skade på tettesjikt.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det var en jordingsfeil på varmekabel i 2023 som ble utbedret av M-tek AS.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rep varmekabel/membran, men eier opplyser om at dette kan fremlegges på forespørsel.

Det er målt fall på 38mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 200 cm, og ca. 6-14mm fall til sluk i dusjsonen. (80cm fra sluk)
Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.

I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at gulvet har redusert fall mot sluk i dusjsonen. Dette medfører at vann ikke renner effektivt bort, og det kan oppstå vanndammer på gulvet.
Spesielt i dusjsonen kan stillestående vann føre til opphopning av såperester, fuktbelastning og økt risiko for slitasje på fuger og membran.
Fullt fall til sluk er et funksjonskrav i TEK og NS 3600.
Det skal være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
Tilfredsstillende fall og pre-akseptert løsning iht DIBK vil være 1:50 (16mm) minst 0,8 m ut fra sluket, og høydeforskjell fra slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel mer enn 25mm.
For å unngå at vann kan komme over til tilstøtende rom.

Det er registrert misfarging og sprekker i fugene enkelte steder. Misfargingen kan skyldes fuktpåvirkning, såperester eller soppvekst i porøs fugemasse.
Sprekkdannelser oppstår ofte ved bevegelser i underlaget eller svekkelser i fugematerialet over tid.
Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.
Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.
Årsak: Slitasje over tid, fuktpåvirkning eller bevegelser i underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Badet fungerer fint idag, men TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.
Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser.
Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres fordi fallforhold på gulv ikke er iht til preakseptert løsning.
Det anbefales å rense sluk ofte og overvåke tilstanden jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Tiltak, misfarging og sprekker i fugene: Fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.
Ved tegn til vanninntrenging bør underlaget kontrolleres.
Konsekvens: Økt risiko for sopp og mugg. Kan føre til skade på tettesjikt og underliggende konstruksjon.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Carl Jeppesens gate 12, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 105
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Sluket er plassert i dusjsonen.

Dokumentasjon på membranarbeider er ikke fremvist.
Dokumentasjon på sluk/rørarbeider er ikke fremvist.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrommet fungerer med dette avviket og det er ingen tegn til at konstruksjonen er skadet, men mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.

Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser.
Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres.
Installering av tett dusjkabinett anbefales alltid for å redusere risiko, frem til badet er renovert.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på utstyr, og det er registrert noe merker/riper på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.
Det er derfor ikke økonomisk endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet.
risiko for redusert funksjonalitet og økt risiko for ytterligere slitasje eller skader over tid.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

Avtrekk fungerer ved test med papir.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot dusjsonene er oppført i betong/bærende/brannklassifiserte konstruksjoner, som ikke gir mulighet for hulltaking på egnet sted.
Hulltakning kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er derfor i stedet gjort fuktsøk på gulvet inne på badet med Portimeter MMS3, og jeg måler litt forhøyde verdier i våtsonen.
Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser på gulvet vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett fordi det dusjes rett på flisene.
Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, man kan ikke si sikkert om denne fukten er oppe på eller bak membransjiktet.
Et utslag på en fuktsøker med denne metoden på denne siden av tettesjiktet er derfor bare veiledende, og det er ingen tegn på at membranen ikke er tett i dette tilfellet.
Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales allikevel å rense sluk ofte og overvåke tilstanden jevnlig for å se om det er noe utvikling da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn (2023, i følge eier)
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.
Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet fungerer fint i dag, men mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
På et eldre kjøkken som dette må det forventes noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Carl Jeppesens gate 12, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 105
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fungerer fint i dag, men det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt renovering på sikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for funksjonssvikt eller skader som følge av alder og slitasje.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg med sentralt mekanisk avtrekk med regulatorstyring til spjeld i kjøkkenvifte.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Stoppekran er plassert i vannskapet, som er plassert på soverommet.
Kurser i skap er ikke merket, og bør merkes.
Drensrør fra skap til drensmuffe på badet.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.
Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, plassert i himling på badet.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.

Normal levetid for balansert ventilasjon er 15-20 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Varmesentral

Boligen har felles vannbårent varmeanlegg via sentralvarmeanlegg i blokka.
Fjernvarme levert av Hafslund.
Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Dette anlegget er ikke videre vurdert av takstmann i denne befaringen.
Besiktelsen omfatter kun leiligheten.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.
Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 10 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.
Radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom.
Varmeskap med fordelere/kurser er plassert på soverommet.
Det ble ikke observert tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales derfor jevnlig observasjon for å avdekke eventuell utvikling.

Varmekilder/radiatorer ble ikke funksjonstestet under befaringen. Ventiler er kontrollert og funnet regulerbare.
Eier har opplyst at det ikke er registrert avvik med disse.

Radiator har en forventet levetid på 30–50 år.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for radiatorene er passert.
Kurser i varmeskap er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at det utføres service på anlegget av autorisert rørlegger minst en gang pr.år.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for driftsstans, lekkasjer eller redusert oppvarming, noe som kan medføre uforutsette kostnader og eventuelle vannskader.
TG2 settes for å belyse registrerte risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Elektrisk anlegg

Carl Jeppesens gate 12, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 105
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 32 Amp
Sikringsskap er montert i entre.

Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Arkel Romerike AS
Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i hovedskapet i trappeløpet, fra 2017.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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.
   2005 Det elektriskeanlegget er betydelig oppgradert i 2005 i forbindelse med ombyggingen av leilighetene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   TG2 settes på grunn av at det ikke er fremlagt samvarserklæring på hovedanlegget.
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 Eier opplyser om at det ikke forekommer at sikringer løses ut.
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?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

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?
Nei

Generell kommentar

TG2 settes på grunn av:
-Det er ikke er fremlagt samvarserklæring på hovedanlegget.

TG3 settes på grunn av:
-Det er registrert en gjennomføring/åpning i bakkant av skapet uten fagmessige gjennomføringer.

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør.
Det anbefales alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er seriekoblede røykvarslere tilknyttet blokkens felles branntavle, levert av Honeywell Life Safety/Eltek.
Det er en brannslange i boligen, plassert i kjøkkenskapet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslange i kjøkkenskapet er ikke funksjonstestet på befaringen.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Carl Jeppesens gate 12, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 105
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

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.



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 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	40	6		46	
SUM	**40**	**6**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 6,5m2.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt byggesaksteginger megler.
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" for Vaaningshus. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, og bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regler på tidspunktet for oppføringen.
Det foreligger en brukstillatelse for ombygging til boliger 01.03.2006.
Plantegninger stemmer med dagens bruk, men det er satt et kjøkkenskap foran den ene skyvedøren til soverommet.
Kjøkkeninnredning er utvidet og plassert foran døra, slik at det idag er kun en dør til soverommet som benyttes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Carl Jeppesens gate 12, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 105
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	105		0	414.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Carl Jeppesens gate 12

Hjemmelshaver
Funkisgården Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG	988609234			Romskaug Torkjell

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1006

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger i 2.etasje i et populært og veletablert område på Torshov.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Radonmåling	10.04.2019	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Carl Jeppesens gate 12, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 105
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Carl Jeppesens gate 12, 0481 OSLO
Gnr 224 - Bnr 105
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DV8098

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

eurofins

RAPPORT 297645-01

utført av akkreditert laboratorie
REPORT issued by an Accredited Laboratory

Radonmåling med sporfilm

-

Måleplass

Carl Jeppesens gate 12
Carl Jeppesens gate 12
0480 Oslo
Norway

Kopimottakere

-

Mottatt : 2019-04-04 Etsingsnummer: 190404-10 Beregnet: 2019-04-10 16:08:24

Boligdata

Gårdsnummer:	-	Bolignummer:	-
Leilighetsnummer:	-	Blåbetong inngår :	Vet ikke
Boligtype:	Blokk	Besøkt av profesjonelle:	Ingen besøk er utført
Fundamenttype:	-	Byggeår:	1930
Husholdningsvann:	-	Ombyggingsår:	-
Ventilasjon:	Passiv avtrekk / ventil	Etasje:	4

MÅLTE VERDIER (for mer informasjon, se baksiden)

Detektornr	Betegnelse	Etasje	Bq/m³	Startdato	Sluttdato	middel	Anm.
8234380	stue	1	<30	2019-01-19 00:00	2019-03-28 00:00	<30	-

Anmerkninger:

-

Radongassnivået i boligen varierer fra time til time, fra dag til dag, og til og mellom ulike år avhengig av meteorologiske forhold, bovaner mm. Derfor kan det virkelige årsmiddelet være mellom 0 og 40 % høyere eller lavere enn årsmiddelet som er oppgitt i tabellen ovenfor. Den angitte verdien er den mest sannsynlige.

Målerapport godkjent:
Godkjent: 2019-04-11 11:33:48

Måleprotokollen er fullført av :
Anders Strømsvåg

.....
Boliginnehaver
Se baksiden: "UNDERSKRIFT AV MÅLERAPPORTEN"

Bjørn Bakke
Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB
Rapporten er passord-signert i datasystemet
Henvendelser: Eurofins Radonlab AS
Pb. 24 Blindern
0313 Oslo
tlf. +47 21960350, e-post: radon@eurofins.no, www.radonlab.no

Measurement method: Integrated method with closed filter
Sensor type: Conducted NRPB/SSI holder with PADC track etch detector.
Properties of sample: integrated by diffusion

Denne rapporten kan bare gjengis i sin helhet, om ikke SWEDAC og utførende laboratorie har gitt skriftlig godkjenning.

Radon
Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Den forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jordsmonn. Type byggegrunn og bygningens konstruksjon er viktige faktorer som påvirker radonnivået innendørs. Enkelte bergarter, slik som alunskifer og noen typer granitter og pegmatitter avgir mer radongass. I tillegg kan høy gjennom-trengelighet i løsmassene (som f. eks. i morenegrunn) øke transport av radon til jordoverflaten.

Lufttrykket inne er ofte noe lavere enn trykket ute og radon suges inn fra grunn gjennom sprekker og andre utettheter i gulv. Radon blir et helseproblem når gassen samles opp til en konsentrasjon langt over konsentrasjonen i uteluften. I Norge er radon i inneluft medvirkende årsak til anslagsvis 5-15% av alle tilfeller av lungekreft i befolkningen.

Måling av radon med sporfilm
Svært mange arbeidsplasser har mekanisk balansert ventilasjon som påvirker radonnivåer i bygget. Måling av radon i slike bygg gjøres i 2 trinn (faser). Først foretas langtidsmåling med sporfilm. Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess forstørres og telles. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) er proporsjonal med det gjennomsnittlige radonnivået over måleperioden. Sporfilm måling skal foregå over minimum to måneder.

Måleresultat og årsmiddelverdi
På den andre siden av dette arket er det listet opp måleresultater fra sporfilmmåling. For hvert måleresultat er det oppgitt en usikkerhet i Bq/m^3. En oppgitt verdi på f. eks. 200 Bq/ m^3 og usikkerhet på 30 Bq/m^3 betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/ m^3, men med 200 Bq/m^3 som den mest sannsynlige verdi.

En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjonen: grunnforhold, ventilering, meteorologiske forhold, fyringsvaner etc. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Store temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft skaper større undertrykk i bygningene, som igjen bidrar til økt innstrømning av radon. For å finne en årsmiddelverdi for radon korrigeres den målte verdien med en faktor, som varierer med årstiden målingen ble gjennomført.

Fase 2 målinger med elektronisk utstyr
I bygg med mekanisk ventilasjon som driftes ulikt om natten enn om dagen vil resultater fra sporfilmmålingene peke ut rom som potensielt kan ha et radonproblem (rom med radonnivåer som i gjennomsnitt er høyere enn tiltaksgrense på 100 Bq/m^3). I alle slike rom må det foretas en trinn 2 måling med passende elektronisk måleutstyr over minimum 7 dager. Hensikten er å få informasjon om døgnvariasjoner av radonkonsentrasjon. Trinn 2 måleresultater brukes til å avgjøre om radonkonsentrasjon er forhøyet i brukstiden.

Tiltaksgrenser og krav i regelverket
Generelle anbefalinger og krav
Ifølge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet bør alle boliger og andre bygninger med oppholdsrom ha så lave radonnivåer som mulig. For skolebygninger, barnehagebygninger og utleieboliger stiller strålevernforskriften (§ 6) krav til tiltaks- og grenseverdier:

- Tiltaksgrense på 100 Bq/m^3.
- Grenseverdi på 200 Bq/m^3 som ikke skal overskrides.
- Så lave nivåer som mulig – tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensen.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler at de samme tiltaks- og grenseverdiene blir fulgt for alle typer bygg med oppholdsrom. For bolig hvor boligeier selv bor er ovennevnte grenseverdier en anbefaling.

For arbeidsplasser har arbeidsgiver ansvar for at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, og dermed også for at arbeidstakerne er vernet mot radoneksponering. Arbeidsgiver må kartlegge farer og problemer i virksomheten, vurdere risikoen og ved behov utarbeide og iverksette tiltak for å redusere risikoen (www.arbeidstilsynet.no/tema/straling/radon/ , 2019, Arbeidstilsynet).

Arbeidsmiljølovgivningen har ingen forskriftsfestede tiltaks- og grenseverdier for radon på arbeidsplasser eller i arbeidslokaler, men arbeidsgiver må verne arbeidstakere mot stråling generelt:

- Arbeidsgiver skal sørge for at arbeidstakere som kan eksponeres for radon, får en fullgod helseovervåkning.
- Lokaler skal være utformet og innredet slik at de enkelte arbeidsplasser får tilfredsstillende beskyttelse mot stråling.
- Arbeidsgiver skal sikre at all eksponering for ioniserende stråling skal holdes så lav som mulig.

For å vurdere om arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig med hensyn til radon, kan arbeidsgiver bruke de tiltaks- og grenseverdiene som Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler (se ovenfor). For arbeidsplasser er det imidlertid viktig at radonnivåene ligger under tiltaksgrensen i vanlig brukstid og eventuelt i den tiden utenfor normal brukstid når personer oppholder seg i lokalene.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Romskaug, Torkjell	9578-5999-4-3989428	2025-10-07 20:43:50

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
7. okt. 2025

Oppdragsnummer
20-0338/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Carl Jeppesens gate 12, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Torkjell Romskaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 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 / 28
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-TEK AS: Reperasjon av varmekabel på bad. Nåværende eier: La flisene tilbake.

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: Drenering gjort av selskap leid inn av borettslaget i 2025.

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

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.?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: borettslaget rehabiliterte fyrrommet i kjelleren i carl jeppesens gate. Følgende har blitt gjort innvendig: Tømt to store oljetanker for gjenværende fyringsolje og fjernet tankene, fjernet to oljekjeler og en elektrokjele, fjernet gamle røykrør og vannrør til de gamle kjelene. Det er støpt nytt kjellergulv. Utvendig er det støpt en ny grunnmur, 20 cm tykk, utenpå den gamle for å fylle igjen hull i muren (stort hull til kullinntak, seks hull for røykavsug og feiing fra de opprinnelige kullfyrte kjelene, det er fjernet et par betongkonstruksjoner mot bakgården, kulverten under bakgården er utbedret og festet til grunnmuren og det er lagt ny drenering langs grunnmuren fra pipa til fortauet i Carl Jeppesens gate.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 11. 04. 2019. Fant dokumentasjon på borettslagets sider.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det var oppdaget fukt i fyrrommet. Dette ble utbedret av borrettslaget i 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?
Nei

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?
Ja

Beskriv: Administrasjonen i Oslo kommune er ferdig med reguleringsplan for sykkelvei forbi Funkisgården i Hans Nielsen Hauges gate. Bussfeltet skal fjernes og busstoppet ved Nordpolen skole legges ned. Carl Jeppesens gate flyttes litt nærmere skolen slik at krysset med HNH gt blir mer oversiktlig og fortauet utenfor CJ13 blir bredere.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0338/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Romskaug, Torkjell	**2025-10-07**

Identifikasjon

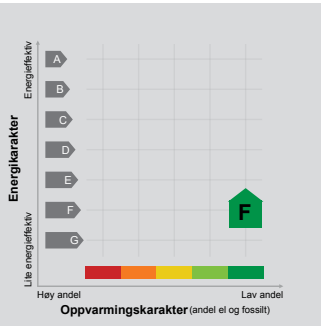
bankID Romskaug, Torkjell

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Carl Jeppesens gate 12
Postnummer	0481
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80550871
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-178282
Dato	09.10.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Carl Jeppesens gate 12	80550871	H0203	0	0	1006

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1937

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	08.03.2017

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	38 m²
Totalt BRA	38 m²
Oppvarmet luftvolum	90 m³
U-verdi for yttervegger	1,51 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	74,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,91
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.3.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	162,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	12,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	2,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	245,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 300 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	301,32 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 742 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	301,32 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 300 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 308 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 992 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 300 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,4 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Aksel Solberg
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.solberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0338/25 . Vår ref.: 7501-1-1006 Dato: 08.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	988609234
Andelseier:	Romskaug, Torkjell
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1006
Adresse:	Carl Jeppesens Gate 12, 0481 OSLO
Andelsnummer:	1006
Gnr.	224
Bnr.	105
Borettsinnskudd:	Kr. 522 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 23480119.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

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

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 033,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmt tappevann akonto	241,00	
Internett fra Telia	210,00	
Vindu, ventilasjon og lyslån	483,00	
Lån Ventilasjon	413,00	
Oppvarming	598,00	
Andre felleskostnader pr brøk	2 088,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	100,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 919,-
Annen formue:	6 721,-
Gjeld:	101 488,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12131850857
Restsaldo:	71 451,84
Kapitalkostnader:	1 455,23

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16363590393
Restsaldo:	27 590,00
Kapitalkostnader:	1 317,03

Bank:	**Dnb Boligkreditt AS**
Lånenummer:	16369292815
Restsaldo:	4 283,00
Kapitalkostnader:	570,31

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 103 324,84,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/John Arno Ravlo, e-post:funkisgarden@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Til andelseierne i Funkisgården Borettslag

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

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Innkalling til generalforsamling

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

Til behandling foreligger:

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

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

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

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

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

Oslo, 16.3.2025
Styret i Funkisgården Borettslag

John Arno Ravlo Trude Rauken Ingjerd Bruland

Rune Vikanes Per-Cato Trønnes

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

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden generalforsamlingen i mars 2024 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende punkter har hatt spesielt fokus i 2024:

Økonomien i borettslaget:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De fire store prosjektene i 2024 var:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I tillegg har det vært en del andre prosjekter:

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

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

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

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

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

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

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

Bakgården:

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

Fremtidig vedlikehold og oppgraderinger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

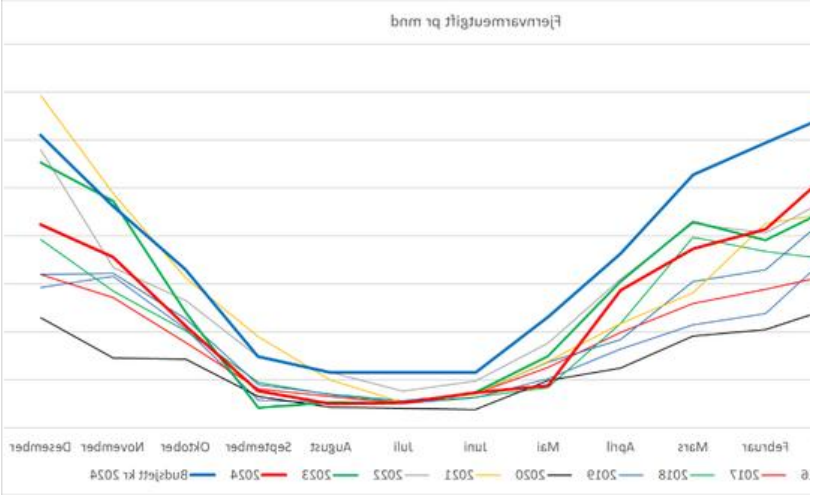
Brannsikring i kjellerne. Høsten 2023 hadde vi en brannteknisk gjennomgang av alle kjellerlokalene etter at det er lagt inn nye vannrør og ny strømforsyning. Rapporten fra Firesafe viser at det er noen av branndørene som bør skiftes ut. Planlegging av dette arbeidet er satt i gang.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Andre aktiviteter fra styret i borettslaget i 2024:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

Inntekter

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

Vesentlig avvik i forhold til budsjettet for 2024

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

Disponible midler

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

REVISORERKLÆRING

Den var ikke klar når innkallingen ble skrevet.

Settes inn her så snart den er klar.

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CTZUT-UNVA2-DHHTW-E206V-LWYG8-JOXOC

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

FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG

ORG.NR. 988 609 234, KUNDENR. 7501

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 16. mars 2025
Styret i Funkisgården Borettslag

John Arno Ravlo Ingjerd Bruland Trude Marie Rauken

Per-Cato Grimsøen Trønnes Rune Vikanes

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

SAK 3 Godtgjørelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SAK 5, valg

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

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

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

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

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

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

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

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

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

Nøkler/skilt
Se Funkisgården Borettslags hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering (Historikk)

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

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

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

Funkisgården borettslag

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Funkisgården Borettslag

---

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

Møtet ble åpnet av John Ravlo.

---

1. **Konstituering**

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

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

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

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

---

2. **Årsrapport og regnskap for 2024**

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

---

3. **Godtgjørelser**

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

Vedtak: Godkjent

---

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

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

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

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

Vedtak: Godkjent

---

5. **Valg av tillitsvalgte**

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

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

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

D. Valg av valgkomite
Ingen kandidater hadde meldt seg.

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

Møtet ble hevet kl.: 18:40

Protokollen signeres av møteleder, protokollfører og protokollvitne.

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

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Om borettslaget og dets formål

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

1.2 Deltagelse i sameie

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

Styret representerer borettslaget i eierseksjonssameiet.

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

1.3 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

BESKYTTET

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling av felleskostnader

5.1.1. Fordeling etter totalarealbrøk

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

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

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

5.1.2 Energiutgifter til radiatorvarme, vedtak fra ekstraordinær generalforsamling 3.3.2011

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

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

5.1.3 Fellesutgifter som fordeles likt til alle andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

6.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

BESKYTTET

6.6 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.7 Styremedlemmer

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

Styresammensetningen bør være representativ for andelseierne.

6.8 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

6.9 Firmategning

BESKYTTET

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap tegner borettslagets firma.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring og egenandel

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

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

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

7.2 Motorisert ferdsel og parkering i bakgården

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

7.2 Endring av vedtekter

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

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

7.3 Forholdet til borettslagsloven

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

****

Oversikt over fordelingsnøkler for felleskostnader, jfr. vedtektenes punkt 5

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

FUNKISGÅRDEN
form funksjon folk

HUSORDENSREGLER

FOR FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG

GENERELT

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

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

Ordensreglene kan endres, opprettes eller fjernes ved alminnelig flertall.

BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

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

LEILIGHETENE

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

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

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

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

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

RØYKING

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

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

TRAPPEROM OG OPPGANGER

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

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

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

RENHOLD OG VEDLIKEHOLD

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

SØPPEL OG AVFALL

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

PARKERING

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

STYRET

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

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

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

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	203927
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	09.10.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	CARL JEPPESENS GATE 12
Postadresse:	0481 OSLO
Matrikkel:	0301-224/105

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203927

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasadematerialе. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasadematerialе. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-3695

Endret reguleringsplan med reg.best. for Åsengata 22 m fl., som omreguleres til offentlig/allmennyttig formål,(barnehage) og offentlig trafikkområde (vei,gang/sykkelvei,fortau).

Vedtaksdato: 11.11.1998
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606086
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V290905, 6439096

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER for Åsengata 22 m.fl.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 97050.

§ 2. Området reguleres til:
- Byggeområde for off/allmennyttig formål (barnehage)
- Byggeområde for offentlig bygning (skole)
- Offentlig trafikkområde vei, fortau, gang/sykkelvei.

§ 3. Barnehagen skal ligge innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse, med maks BRA=600 m2, og maks 1 etasje. Deler av bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer.
Utebod tillates utenfor grense for bebyggelse.

§ 4. Byggeområde for offentlig bygning tillegges Carl Jeppesens gate 11, Sandaker videregående skole, og gis tilsvarende utnyttelse som denne.

§ 5. Gangatkomst og varelevering skal skje fra Carl Jeppesens gate eller Åsengata. Det bør avsettes handikapparkering i en av disse gater. Det er ikke avsatt parkering på egen grunn.

§ 6. Ved nybygging eller hovedombygging skal krav til sikring mot støy tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Likeledes skal luftforholdene tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets skriv IK-39/91 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Oslo

S-2255

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

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

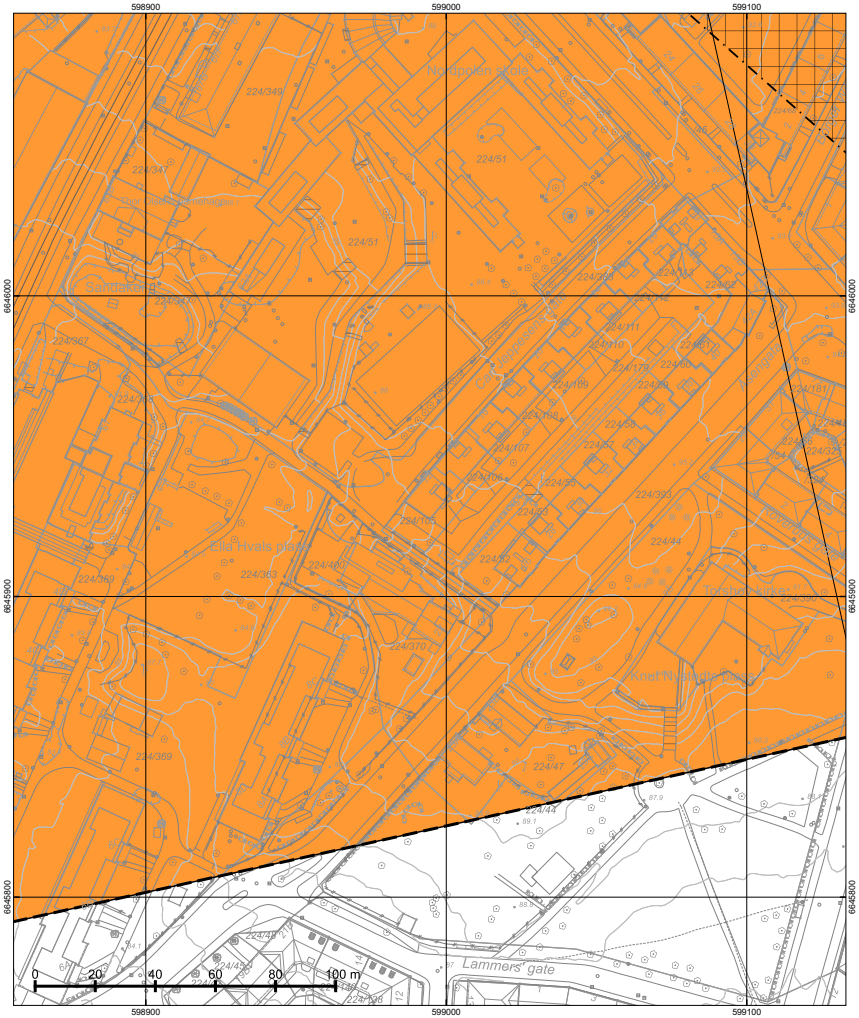
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

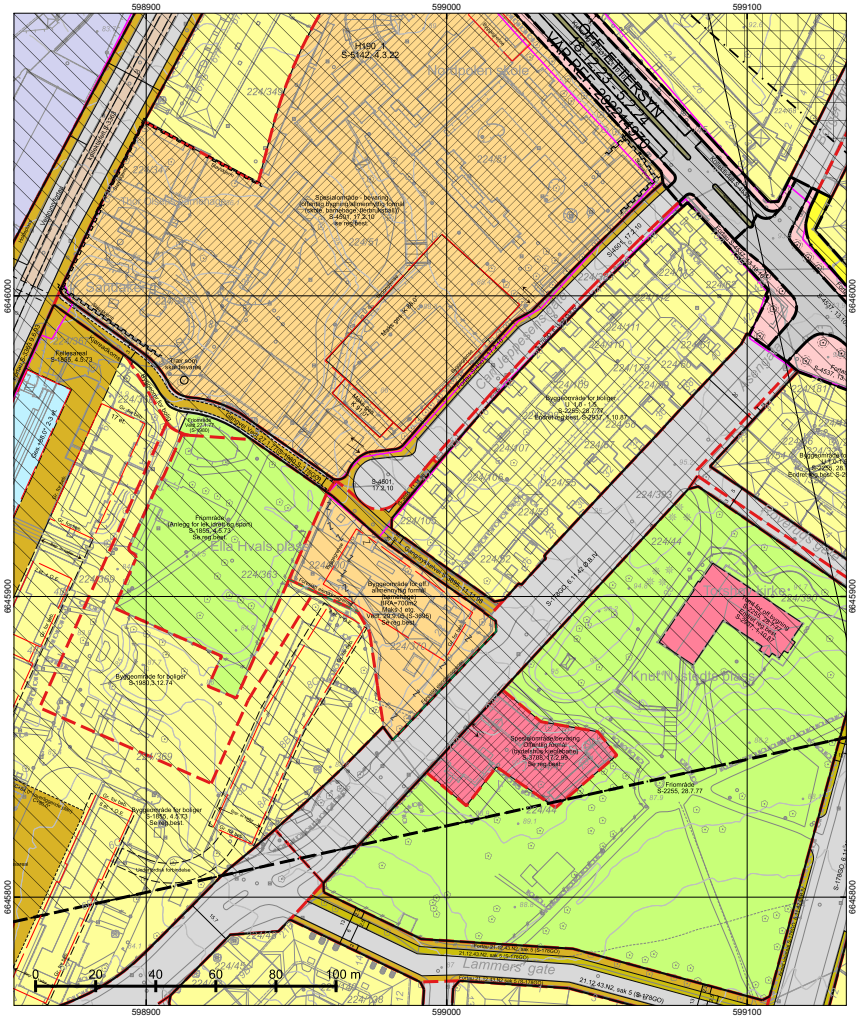
Reguleringskart

– 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: 148340/ 86520469
Deres ref.:
Adresse: CARL JEPPESENS GATE 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/105

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: 08.10.2025
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: 148340/ 86520469
Deres ref.:
Adresse: CARL JEPPESENS GATE 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/105

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

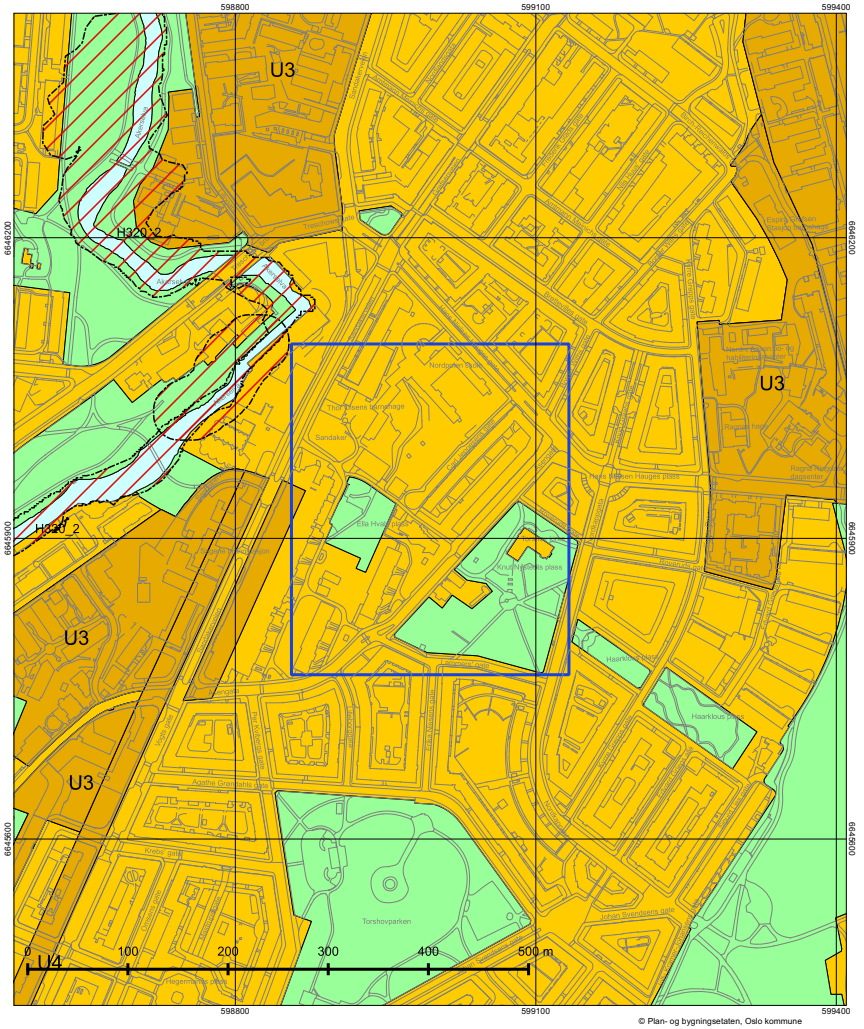
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 624 - Underjordisk anlegg
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 08.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148340/86520469
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 09.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520469
203927

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 105

Vi viser til bestilling av 20251008 for CARL JEPPESENS GATE 12.

GNR. 224 BNR. 105

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.02.1931.

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

448 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

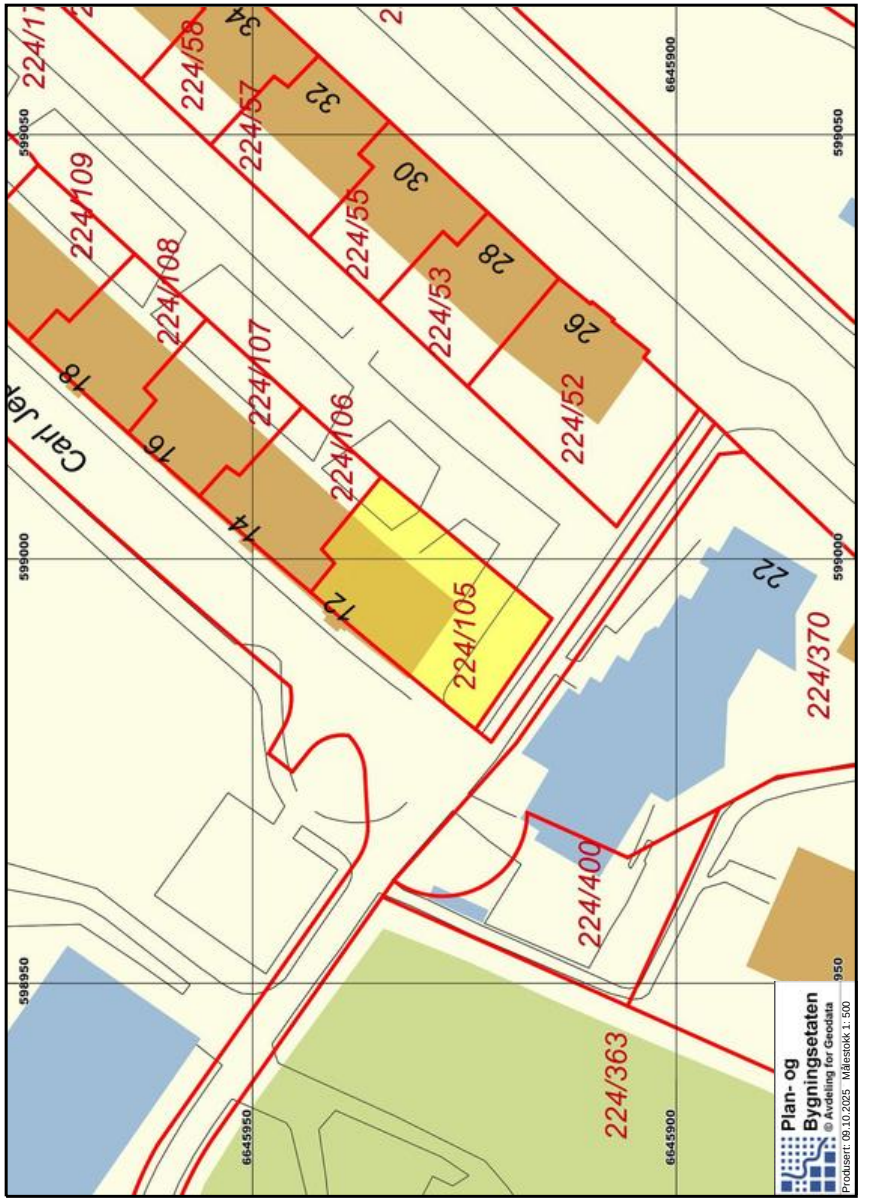
Kristin Tveit
Enhetsleder

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: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	203927
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	09.10.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	CARL JEPPESENS GATE 12
Postadresse:	0481 OSLO
Matrikkel:	0301-224/105

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203927

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


13
15A
15B
42B
42A
28
26
24
22
20
18
16
14
12
40
38
36
34
32
28
26

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	203927
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	09.10.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	CARL JEPPESENS GATE 12
Postadresse:	0481 OSLO
Matrikkel:	0301-224/105

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203927

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

1657
30

Ferdig attestert 18-12-1933

Ekspedisjons-Dokument

angående Løvenskiolds gate

på matr.-nr. 343 Aasengt.

Innlevert Attestert

548

18. 1/12 utgått!

Oversendes hr. reguleringssjefen i anl. bl. 13-26.
Oslo 26/4-30
P. Thomassen.

548
30 FR/O

Åsengaten 24B (B.j.no. 166-1930)

Tilbakesendes herr byrådssjefen.

Regulerings- og byggelinjen er inntegnet på bl. 14 med rødt.

Hans Heuges gate er regnet å ligge i 20,0 m. bredde med 6,0 m byggelinje på nordsiden. Fortauskantsiden er på gatens nordside 7,0 m. Den nye gate nr 24 på hvertfelts vestside er 10,0 m. bred med åpen plass på gatens vestside; dog er 6,0 m. av plassens nordre del regnet Hans Heuges gate forutsatt en fritliggende skolebygning. Den nye gate nr 24 har hvertfelts sydside er 6,0 m. bred med 10,0 m. tilbaketrukket byggelinje på hver side. Blokken på hjørnet av Hans Heuges gate og den nye gate nr 24 skal ha 1,0 m. avrundning mot hvert av gatene.

Gaten på hvertfelts vestside stiger fra kote 20,05 i krysset med gangveien (midtlinjen) med 1: ca. 22,1 til kote 20,05 ved Hans Heuges gates sydside. Fortauskantshøiden inntil 0 cm. For Hans Heuges gate henvises til bortfallende kontetenshøiden, innskrevet på bl. 14 med

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NAV AS
Hallinggate 5
0170 OSLO

Dato: 04.05.2016

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

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

Ferdigattest - Åsengata 26 - 42 m.fl.

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.05.2016 av:

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

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

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

Ferdigattest - Åsengata 26-42 med Flere

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Vi tar sluttrapporten for avfall til orientering.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vennlig hilsen

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Mellbye Arkitekter AS v/ Dag Eckhoff
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Dato: 01 MARS 2006

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

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

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

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

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

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

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

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Marita Grande
saksbehandler

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

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Carl Jeppesens gate 12

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	9 min 0.8 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Nydalen videregående skole	960 elever	21 min 1.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km

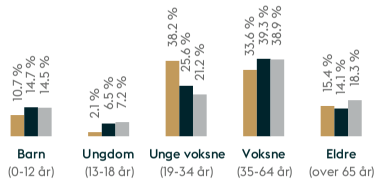
Offentlig transport

Sandaker senter	Linje 11N, 12N	2 min 0.2 km
Sandaker senter	Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Sinsen	Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	11 min 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Lilleborg barnehage (0-5 år)	65 barn	1 min 0.1 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år)	24 barn	2 min 0.2 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	8 min
Bjølsenhallen, flerbrukshall	12 min
Mudo Torshov	3 min
Sandaker Treningssenter	6 min

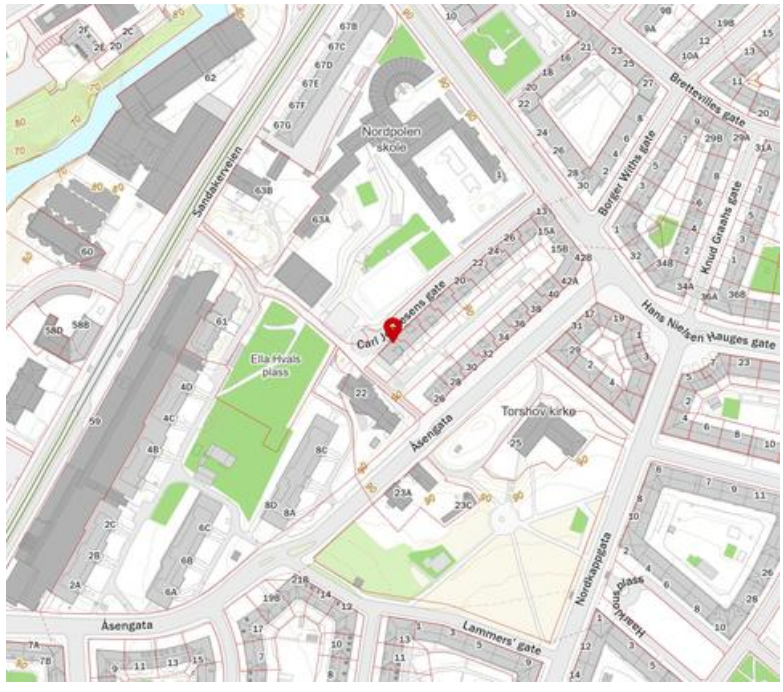
«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0338/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Carl Jeppesens gate 12 0481 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 105 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no