NORDVIK

Carl Jeppesens gate 28

1 soverom | 41 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Carl Jeppesens gate 28

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, gjennomgående og pen 2-roms i populære Funkisgården - Fyring/varmtvann inkl. - Flott bakgård - Ingen forkjøp

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 598 612,-**
Fellesgjeld	**107 522,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 481,-**
BRA-i	**41 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1931**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Dette er en lys og pen 2-roms beliggende i populære Funkisgården på Torshov. Leiligheten ligger i 3.etasje og har en gjennomgående planløsning med store vindusflater. Unik beliggenhet med ett flott og rolig gårdsrom på en side og blindgate på andre siden av leiligheten.

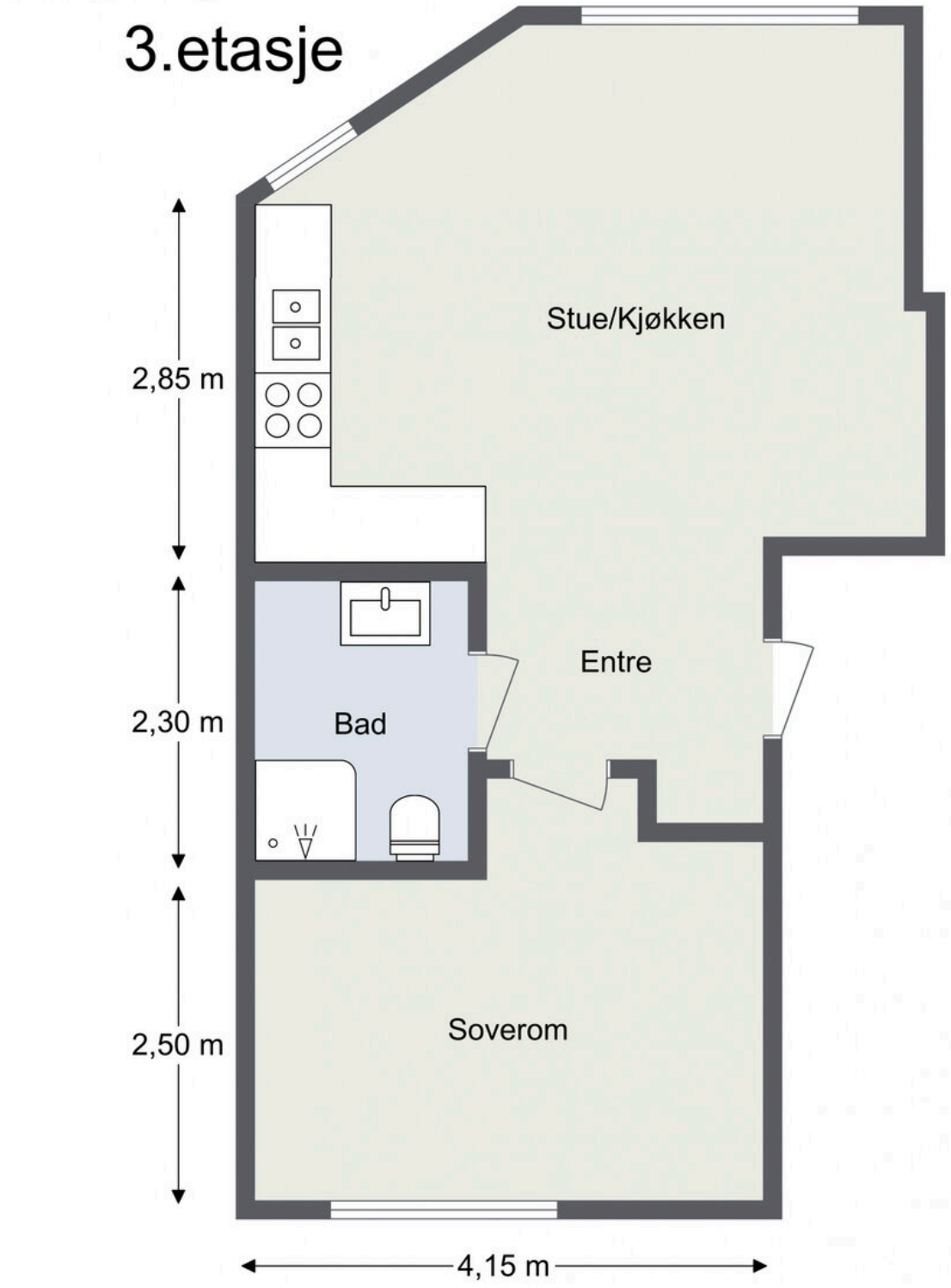
Her bor du sentralt, med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Du har idylliske Torshovdalen like i nærheten, i tillegg til et godt utvalg av kaféer, butikker og dagligvareforretninger.

- Gjennomgående med vinduer fra 2015
- Pent kjøkken med integrerte hvitevarer
- Vaskemaskin følger med
- Romslig soverom med garderobeskap
- Balansert ventilasjon
- A-konto fyring og varmtvann inkl. i FK
- Kjellerbod
- Fantastisk bakgård
- Leilighetene ble ombygget og oppgradert i 2005

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 6 kvm

Carl Jeppesens gate 28



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














COFFEE

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0475/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Carl Jeppesens gate 28, 0481 OSLO
Gnr 224, bnr 113 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 1064 i Funkisgården Borettslag, org.nr. 988609234

Selgere
Ida Nyborg
Kasper Johnsen

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)
107 522,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 597 522,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 598 612,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 608 112,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1931

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 47 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 41 kvm.
Total BRA: 41 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 6 kvm.

Standard
Stue
Leiligheten har en lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig og god romfølelse. Vinduene ble skiftet i 2015. Stuen byr på gode møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord. Det er balansert ventilasjon som bidrar til et godt og behagelig inneklima.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen fra 2005 har et stilrent uttrykk med lyse fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrerte hvitevarer som følger med

handelen. Det er installert waterguard, og avtrekk via balansert anlegg med sentralt mekanisk avtrekk.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet er innredet med garderobeskap som sørger for gode oppbevaringsmuligheter. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir gode muligheter for lufting. Rommet vender mot rolig blindgate.

Bad:
Leiligheten har et pent, flislagt baderom fra 2005 med gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer, speilskap, dusjhjørne, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskinen følger med handelen. Det er avtrekksventil v/dusjsone.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet oppgis at er pusset opp i 2005 i regi borettslaget, har ikke noe mer kunnskap enn det.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som har utført arbeidet, men det er utført lapping av taket i mai i regi borettslaget.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det gjøres dreneringsarbeid i bakgården nå, i regi av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SDS Elektro AS 30.08.2021 og 09.03.2024 Hva som er gjort er uvisst, rapportert om i tidligere tilstandsrapport.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 09.03.2024

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke kunnskap om dette, isåfall i regi borettslaget.

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: Montera AS, montering av ny benkeplate. Bad & Sånt AS, montering av kum og blandebatteri med tilhørende rør under vask på kjøkken.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ligger i 3. etasje.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Bomlyd i noen fliser og svertesopp på enkelte fuger.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Det har vært brann i sikringsskap 2021, dette ble utbedret av kvalifisert fagperson etterpå. Samsvarserklæring er gitt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport blir laget i forbindelse med salg i 2026.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i takstrapporten, 2026

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for utførte elektriske arbeider.

Bygningssakkyndig
Tony Moe

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

Utvendig
Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Boligen har entrédør med dørkikkert, brann og lydklassifisert. B30/35dB.

Innvendig
Innvendige overflater er:
Gulv:
-Parkett i oppholdsrom
-Fliser på bad
Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad
Himling:
-Sparklet/malte tak
Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.

Tekniske installasjoner
Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Hovedstoppekran er plassert i vannskapet som er plassert på badet.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg via internt anlegg i boligen.
Aggregatet er plassert i himling på badet.

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.
Radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom.
Fordelerskap er plassert på badet.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 32Amp
Hovedsikringsskap er montert i trappeløp, og underfordeler er plassert i entre.

Brannslukker og sentralt brannanlegg er installert i boligen.
Brannslange i kjøkkenskapet.

Dørcalling med døråpner.
Bredbåndstjenester tilgjengelig i leiligheten.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Overflater - gulv
Det er registrert knirk i begrenset omfang enkelte steder i boligen.
Knirkingen fremstår å være relatert til parketten, men dette er ikke bekreftet og eksakt årsak er ikke avklart.
Det er registrert fuktrelaterte skader med svelling i parketten på kjøkkenet.
Det er også registrert fuktskjolder/misfarging i parkettoverflaten enkelte steder i boligen.
Kontroll med Protimeter MMS3 viste ikke forhøyede fuktindikasjoner i de kontrollerte områdene på befaringstidspunktet.
Parketten har ellers bruksmerker, riper og normal slitasje flere steder.
På soverommet er det registrert glipper på ca. 5 mm mellom parkett og gulvlister.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Rustdannelsen kan ha sammenheng med tidligere vann-/fuktpåvirkning eller manglende rengjøring.
Eksakt årsak til rustdannelsen er ikke avklart.
Irr/korrosjonsmerker tyder på tidligere fuktpåvirkning av komponentene.
Manglende tetthet ved rørinnføringene skyldes eksisterende utførelse.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Utførelsen av skjulte løsninger, herunder tettesjikt, tilslutninger og gjennomføringer, kan derfor ikke verifiseres.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Bomlyd kan ha sammenheng med mangelfull limdekning eller bevegelser i underlaget.
Hullene stammer fra tidligere innfesting av utstyr på veggene.
Fuktmerkene og skadene ved dørkarmen vurderes å ha sammenheng med tidligere vann- eller fuktpåvirkning.
Eksakt årsak og omfang av fuktpåvirkningen er ikke avklart.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater gulv
Misfarging og svertesopp vurderes å ha sammenheng

med gjentatt fuktbelastning og at fugene holder på fukt over tid.
Sprekker i fuger kan ha sammenheng med alder, slitasje og bevegelser i underlaget.
Bomlyd kan ha sammenheng med mangelfull limdekning eller bevegelser i underlaget.
Redusert fall skyldes gulvets eksisterende oppbygning og utførelse.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Membran/tettesjikt under påstøp på gulvet er opplyst å være eldre enn 20 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranens utførelse eller tilslutning til sluk og øvrige gjennomføringer.
På grunn av alder og manglende dokumentasjon vurderes tettesjiktet å ha usikker fremtidig funksjon.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger inkl. vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.
Radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 909 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 481,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, a-konto oppvarming og varmtvann, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Herav
Varmt tappevann akonto: 238,08,-
Radiatorvarme akonto: 592,32,-
Internett fra Telia: 222,60,-
Vindu, ventilasjon og lyslån: 504,-
Lån likviditet vedlikehold: 428,-
Andre felleskostnader pr brøk: 2 495,50,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 120 510,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 482 038,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Funkisgården er en murgård som er tegnet av arkitekt Ole Øvergaard og var ferdig i 1931. Borettslaget består av 157 andeler.

Borettslaget er medeier i Eierseksjonssameiet Funkisgården (Gnr 224 bnr 62) hvor borettslagets seksjon 4 utgjør 81,81 % av sameiet. De tre andre seksjonene er næringsseksjoner hvor Åpent Bakeri er størst med 15,41 % og de to minste hver utgjør 1,39 %.

Borettslagets hjemmeside:
https://funkisgarden.lettstyrt.no/
Borettslaget har vaktmesteravtale med Rene Bygårder AS og Rene Trapper AS for trappevask.
Internettavtale med Telia. TV må bestilles selv og betaler direkte til Telia

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

Annet arbeid med vedlikehold og oppgraderinger
- Arbeidet med utskifting av låser og lamper i kjellere og oppganger har fortsatt i 2025 og ble nesten fullført. Resten ble gjennomført våren 2026.
- Hver høst har vi full service på varmeanlegget. Pumper, filtre og trykktanker i fyrrommet blir gjennomgått og defekte deler skiftet ut. I tillegg skiftes tette ventiler i radiatorene ut. Hver høst når vi skrur på radiatoranlegget meldes det fra om manglende eller dårlig varme fra en del radiatorer. I 2025 var det ca 15 radiatorer som ikke ga varme. Filtersystemet vi har installert fjerner mye smuss, men avleiringer som løsner inne i rørene kan likevel tette ventilene i radiatorene, så dette er en årlig jobb så lenge vi har gamle vannrør fra fyrrommet og frem til hver oppgang. Samlet utgift for service på varmeanlegget og skifte av ventiler, til sammen 112 000 kr i 2025, fordeles til de som har radiatorer.
- I tillegg har det vært noen mindre prosjekter i 2025: Tagging på veggene blir regelmessig fjernet, tette avløpsrør blir spylt rene, lås ble satt inn i bom ved innkjøringen til bakgården og kastanjetrær ved Åsengata 26 ble beskåret.
- Transformatorrommet i kjelleren i CJ14 ble overtatt fra Elvia sommeren 2023 etter at den gamle transformatoren ble fjernet og erstattet med en helt ny nederst i bakgården. Styret har prioritert opprustning av fyrrommet, og det er ikke gjort noe med traforommet. Rommet er lånt ut til Christiania Prosjekt AS som vaktmester og borettslaget bruker til en del håndverkertjenester. Rommet er lager for verktøy. Avtalen løper til borettslaget skal bruke rommet selv.

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

Bakgården:
- Hagegruppa har bidratt til beplanting og urbant landbruk i bakgården.
- Styret fikk i 2021 utarbeidet en drifts- og skjøtselsplan for bakgården. Planen er laget av Pernille Dahl / ByGrønt.
- Mye av arbeidet i bakgården blir gjennomført på dugnader og av Hagegruppa. Fra og med 2023 gjorde styret en avtale med Pernille Dahl / Bygrønt hvor hun overtok en god del oppgaver fra Hagegruppa og gir råd til styret og på dugnader for å sikre at hageanlegget blir tatt vare på og utviklet mot de mål som er satt i skjøtselsplanen. Dette samarbeidet vil fortsette i 2026. Årlig utgift er ca 115 000 kroner. Dugnader vil fortsette som før for å ta vare på bakgården og gjennomføre en del andre fellesoppgaver i Borettslaget.
- I forbindelse med drenering mot CJ gt ble gangveien flyttet litt lenger ut fra grunnmuren slik at regnvann kan komme til og behovet for vanning blir mindre. De ødelagte plenene vil bli utbedret våren 2026.
- Det ble avholdt vårdugnad i mai og høstdugnader i september og november.
- Det ble arrangert beboerfest i bakgården i juni, Halloween 31. oktober og julegrantenning 30. november.

Fremtidig vedlikehold og oppgraderinger
Borettslaget fikk i 2017 utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan for perioden 2017 – 2021. Planen er tilgjengelig for alle på borettslagets nettsider. Planen gir

en god oversikt over nødvendig vedlikeholdsbehov i perioden og hva vi bør ha fokus på. Det ble ikke laget en ny plan i 2021, men punktene fra 2017-planen ligger til grunn for vurdering av oppgaver og forventet årlig vedlikeholdsutgift. Planen viser at det gjennomsnittlig er behov for rundt 3,0 – 3,5 mill årlig og det er dette som ligger til grunn for budsjettet for 2026. 2,5 mill er innbetalinger direkte til vedlikehold og oppgraderinger, mens 1,0 mill er avdrag på lånerammen som styret kan trekke på til finansiering av større vedlikeholdsprosjekter. I år hvor det er mindre vedlikehold og oppgraderinger enn gjennomsnittet betaler vi ned på lånet mens vi i år med mer vedlikehold og oppgraderinger enn gjennomsnittet kan trekke på lånerammen. På denne måten kan de løpende innbetalingene holdes stabile.

Prosjekter i 2026
Det er to store prosjekter som står på planen for 2026.
- Fullføring av drenering mot CJ gate i bakgården. Basert på kostnaden for første del må vi regne med en utgift på rundt 1,5 mill kr.
- Taket er et stort prosjekt som ikke ligger inne i det ordinære budsjettet.

På årsmøtet for 2026 ble det vedtatt at styret kan gjennomføre følgende tiltak:
- Ny membran, takpapp på hele taket.
- Skifte ut og utbedre takrenner og nedløp.
- Bygge om ventilasjonskasser på taket.
- Etablere permanente festepunkter for sikkerhetsvaiere til folk som arbeider på taket.
- Forberede et evt. fremtidig solcelleanlegg (klargjøre for festepunkter og kabler) dersom det er noe som bør gjøres sammen med resten av rehabiliteringsprosjektet.
Styret får fullmakt til å inngå avtaler for å gjennomføre disse prosjektene.

Anslått kostnad er totalt kr 7,7 mill, men anbudene kan gi avvik i begge retninger.
Videre får styret fullmakt til å fullfinansiere kostnadene gjennom et nytt låneopptak med inntil 25 års løpetid. Lånet sikres med pant i borettslagets eiendom. Alle utgifter knyttet til lånet fordeles til andelseierne etter eierbrøk. Det må forventes økt fellesgjeld og/eller felleskostnader ifm. tiltaket.

Annet planlagt/vurdert vedlikehold og oppgradering i årene fremover
- Reservestrøm til varmeanlegg
- Solcelleanlegg
- Oppussing av fasade
- Egenproduksjon av varmtvann
- Nye energikrav
- Ny sykkelvei

Med et bygg som er 95 år gammelt er det mulig at det dukker opp vedlikeholdsbehov som vi ikke har på planen i dag. Økonomien vil avgjøre fremdrift av prosjektene beskrevet. Forutsatt at det ikke dukker opp uforutsette prosjekter i 2026 som vil kreve større utbetalinger, vil dagens innbetalinger til vedlikehold gi en tilfredsstillende økonomi for vedlikehold og oppgraderinger inkludert oppbygging av en reserve til fremtidig prosjekter. Takprosjektet er ikke tatt inn i budsjettet og vil finansieres som et eget prosjekt.

Opplysninger fra styret 01.09.2026
På siste årsmøte ble det vedtatt at takene skal rehabiliteres, men en nærmere kartlegging før oppstart viste at dette kan utsettes to - tre år siden tilstanden var bedre enn antatt. Prosjektet, antatt rundt 8 mill, vil lånefinansieres og dermed øke fellesgjelden i 2028 eller 2029. Uansett er det i dagens fellesutgifter tatt høyde for slike gjeldsøkninger slik at felleskostnadene ikke vil endres som følge av dette prosjektet. Drenering mot bakgården for leilighetene i Carl Jeppesens gate vil fullføres i oktober, men dette ligger inne i budsjettet og krever verken økt gjeld eller økte fellesutgifter. Det er ingen andre store prosjekter på gang.

Det er planlagt å tilrettelegge Hans Nielsen Hauges gate forbi Funkisgården for sykling begge veier med nye sykkelfelt. Som en del av arbeidet vil også krysset CJ gate / HNH gate bli oppgradert med bredere fortau i CJ gate mot Funkisgården. Arbeidet vil etter planen gjennomføres i 2027.

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 107 522,-pr. 29.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Dnb Boligkreditt AS
Lånenr.: 12130584894
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo 37 299 013,97
Innfrielsesdato: 30.07.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 12131850857
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,34%
Restsaldo 15 041 158,17
Innfrielsesdato: 01.11.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 15160226363
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,34%
Restsaldo 7 780 497,66
Innfrielsesdato: 30.01.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Borettslaget har 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.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Dnb Boligkreditt AS
Lånenummer: 12130584894
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 12131850857
Restsaldo: 72 893,41
Kapitalkostnader: 1 521,40
IN-avtale: Nei

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 15160226363
Restsaldo: 34 628,70
Kapitalkostnader: 1 408,68
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 4 634 117,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 2 258 260,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er i utgangspunktet ikke lov med husdyrhold og man må få dispensasjon eller forhåndsgodkjenning fra styret (definert i vedtektene §4.1). Dersom husdyrholdet ikke er til sjenanse for naboene, kan imidlertid ikke styret nekte godkjenning. For å ikke legge for mye arbeid på styret med forhåndsgodkjenninger, foregår derfor dette rent praktisk ved at man melder fra om at man har husdyr til administrasjonsansvarlig adm@funkisgarden.no, som innehar en komplett liste over leiligheter med dyrehold.

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 23480119

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 191 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet i populære Funkisgården som er kjent for sin velstelte og idylliske bakgård. Leiligheten ligger på attraktive Øvre Torshov hvor man i nærområdet har det meste av butikk- og servicetilbud lett tilgjengelig, blant annet Åpent Bakeri som nærmeste nabo. Her kan du nyte morgenkaffen og ferskt brød i solstråler. Det er flere søndags- og kveldsåpne matbutikker i området, og kun et par minutters gange til både Kiwi og Rema 1000 hvor dagligvarehandelen kan gjøres. Sandaker senter ligger et steinkast unna med bl.a. stor Coop Mega, Vinmonopol, apotek, blomsterforretning og mye mer. I tillegg har du populære Lillo gård med flere servicetilbud og blant annet Meny.

På Torshov finner du bl.a. Oslos "beste" slakter Strøm Larsen, flere utekaféer, restauranter, populære vinbarer, skoler, barnehager og flere treningssentre som SATS og Myrens Sportssenter med stort treningssenter og klatreverk. Videre har Torshov et variert kulturtilbud, som Soria Moria og Torshovteatret, Trikkestallen med teater og flott uteservering sommerstid, samt Ringnes Park med Ringen kino.

Storo Storsenter ligger i nærområdet og er Oslos største shoppingsenter med 130 butikker. Her finner man flere spennende spisesteder, butikker, tjenester, et stort Sats-treningssenter på 3.000 m² samt nye ODEON Kino. 10-15 minutters gange sydover kommer du til Grünerløkka med et rikt utvalg kaféer, spennende restauranter, barer, markeder og små nisjeforretninger. Det er gangavstand til Handelshøyskolen BI i Nydalen og kort tur med T-banen til f.eks Blinderen.

Torshovparken ligger ikke langt fra boligen og her er det

flotte grøntarealer som aktivt benyttes til ulike fritidsaktiviteter sommer - og vinterstid blant mange av beboerne i området. Det er utsikt mot byen og fjorden fra toppunktet (87 meter over havet) midt i parken, der musikkpaviljongen er plassert i enden av en allé. Sydsiden av Torshovparken har blitt oppgradert med flott aktivitetspark for store og små, med bl.a. sandvolleyballbaner, minigolf og mulighet for andre ballspill, samt isbane om vinteren.

Torshovdalen er ca. 3 minutters gange unna, og her er det store plener tenkt for aking og skilek. I forbindelse med utbyggingen av Torshov, sørget by gartner Marius Røhne for at dette området ble skånet for utbygging i reguleringsplanen fra 1934. Torshovdalen gikk her inn i et sammenhengende parkmessig belte og turveier gjennom byen. Begrunnelsen var den tids begynnende tenkning om behovet for lys, frisk luft og tilgang til natur for byens befolkning med den positive virkningen dette har for folkehelsen.

Foruten Torshovparken og Torshovdalen er det kort gangavstand til fine turstier langs idylliske Akerselva som går opp til Nordmarka og ned til sentrum med flere badeplasser.

God offentlig kommunikasjon finner du også i nærområdet - på dagtid går trikken til bl.a. Grünerløkka og sentrum til Aker brygge/Frogner/Majorstuen/Bislett (trikk nr.12 og 18). Bussruter i nærområdet inkluderer blant annet rute 20 til Majorstuen/Skøyen og rute 30 til Bl Nydalen og via sentrum til Huk/Bygdøy. Rute 56 til Solemskogen eller trikk 11 og 12 går opp til Kjelsås/Grefsen som er fin inngangsport til marka sommer og vinter. T-banen går fra Sinsen og Storo bare noen få minutters gange fra leiligheten og Flybussen går fra Ring 2 og Storo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1933. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført.

Det foreligger brukstillatelse på ominnredning og installering av nye bad, datert 01.03.2006. Saken ble henlagt 01.10.2013 grunnet brukstillatelse 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.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer og balkongdører datert 04.05.2016.

Det foreligger ferdigattest på utskifting av innvendige felles vannrør i kjelleren på felles areal gjennom brannskillene til boligblokk, 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.

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
iendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/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/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak i området:
Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48. Saksnummer: 202212601
Detaljregulering - Sandakerveien 58 B-C. Saksnummer: 2026045

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:

301/224/113:
10.12.1931 - Dokumentnr: 990863 - Erklæring/avtale best om felles gårdsplass

07.01.1932 - Dokumentnr: 990866 - Erklæring/avtale Bestemmelser om brannvegg/-dør

29.08.1933 - Dokumentnr: 942446 - 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: 900121 - 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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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.

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. 46 075,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar to for én. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 075,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. oktober 2026

Ansvarlig megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler
Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

Carl Jeppesens gate 28

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	1 min / 0.1 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	11 min / 0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	11 min / 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	11 min / 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	16 min / 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	20 min / 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	24 min / 2 km

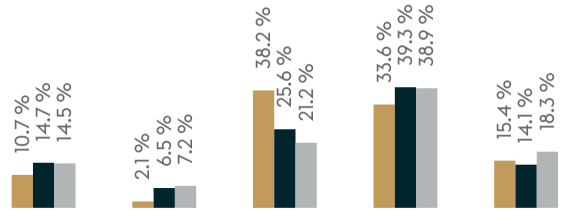
Offentlig transport

Nordpolen skole	Linje 30, 58	1 min / 0.1 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	3 min / 0.3 km
Sinsen	Linje 4, 5	8 min / 0.7 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	10 min / 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min / 3.8 km

Barnehager

Lilleborg barnehage (1-5 år)	65 barn	2 min / 0.2 km
Åsenhagen barnehage (1-5 år)	24 barn	3 min / 0.3 km
Thor Olsens barnehage (1-4 år)	111 barn	4 min / 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Haarklous plass	7 min
Muselunden	11 min
Sandaker Treningssenter	4 min
Fresh Fitness Storo	7 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 2026

Tilstandsrapport

Leilighet
Carl Jeppesens gate 28, 0481 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 113
Andelsnummer 1064

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1351 **Eiendomsverdi ref nr:** IA1240

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 20-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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3.etasje i et bygg fra 1931.
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: 1931

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Boligen har entrédør med dørkikkert, 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:
-Sparklet/malte tak

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
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 kobber og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.
Det er avtrekk via balansert anlegg, mekanisk avtrekk i kjøkkenhette.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Hovedstoppekran er plassert i vannskapet som er plassert på badet.
Det er synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg via internt anlegg i boligen.
Aggregatet er plassert i himling på badet.

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.
Radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom. Fordelerskap er plassert på badet.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.
Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 32Amp
Hovedsikringsskap er montert i trappeløp, og underfordeler er plassert i entre.

Brannslukker og sentralt brannanlegg er installert i boligen.
Brannslange i kjøkkenskapet.

Dørcalling med døråpner.
Bredbåndstjenester tilgjengelig i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

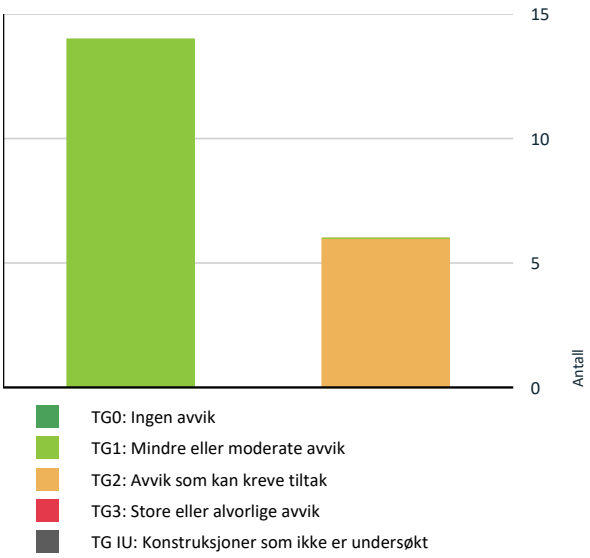
Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Det foreligger expedisjonsdokument på våningshus, datert 18.12.1933. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc).
Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger brukstillatelse på ominnredning og installering av nye bad, datert 01.03.2006.
Det foreligger ferdigattest på utskifting av vinduer og balkongdører, datert 04.05.2016.
Det foreligger ferdigattest på utskifting av innvendige felles vannrør i kjelleren på felles areal gjennom brannskillene til boligblokk, datert 18.08.2021.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Leilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

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.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

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.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1931

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes idag som bolig

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

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner, og egenerklæring.

Bygningen/Boligen 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.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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.

Vinduene fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier redusert funksjon.
Det anbefales normalt jevnlig ettersyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister, beslag og overflatebehandling etter behov.
TG1 settes på bakgrunn av normal alders- og bruksslitasje, uten registrerte vesentlige skader eller funksjonssvikt.

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

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med dørkikkert, 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.

Døren fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier redusert funksjon.
Det anbefales normalt jevnlig ettersyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister, beslag og overflatebehandling etter behov.
TG1 settes på bakgrunn av normal alders- og bruksslitasje, uten registrerte vesentlige skader eller funksjonssvikt.

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

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Parkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

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

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra 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.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert knirk i begrenset omfang enkelte steder i boligen.
Knirkingen fremstår å være relatert til parketten, men dette er ikke bekreftet og eksakt årsak er ikke avklart.
Det er registrert fuktrelaterte skader med svelling i parketten på kjøkkenet.
Det er også registrert fuktskjolder/misfarging i parkettoverflaten enkelte steder i boligen.
Kontroll med Protimeter MMS3 viste ikke forhøyede fuktindikasjoner i de kontrollerte områdene på befaringstidspunktet.
Parketten har ellers bruksmerker, riper og normal slitasje flere steder.
På soverommet er det registrert glipper på ca. 5 mm mellom parkett og gulvlister.

Årsak
Fuktskjolder, misfarging og svelling vurderes å ha sammenheng med tidligere fukt-/vannpåvirkning.
Eksakt årsak til den tidligere fuktpåvirkningen er ikke avklart.
Knirk og glipper kan ha sammenheng med bevegelser i parketten, men eksakt årsak er ikke bekreftet.
Øvrige merker og slitasje vurderes å skyldes normal bruk over tid.

Tiltak
Fuktskadet og svellet parkett bør utbedres eller skiftes etter behov.
Knirk og glipper kan undersøkes nærmere og utbedres dersom forholdene er sjenerende eller utvikler seg.
Øvrige gulvoverflater vedlikeholdes etter behov.

Konsekvens
Tidligere fuktpåvirkning har medført varige overflateskader og svelling i deler av parketten.
Det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner som tilsier pågående fuktbelastning i de kontrollerte områdene på befaringstidspunktet.
Knirk, glipper og øvrig bruksslitasje kan medføre redusert brukskomfort og estetisk verdi.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av registrerte fuktrelaterte skader og svelling i parketten, samt knirk, glipper og bruksslitasje på gulvoverflatene.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater er:
Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Tilstandsrapport

Himling:
-Sparklet/malte tak

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 utifra 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.

Overflater fremstår med normal alders- og bruksslitasje.
Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige skader eller forhold som tilsier redusert funksjon.
TG1 settes på bakgrunn av normal alders- og bruksslitasje, uten registrerte vesentlige skader eller funksjonssvikt.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
I stue er det målt ca.12mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.14mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
På soverom er det målt ca. 11mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 13mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

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.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.
Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

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

Radon

Beskrivelse

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant.
Leiligheten ligger i 3.etasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
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 dør og kommenteres ikke.
TG1 settes på bakgrunn av normal alders- og bruksslitasje, uten registrerte vesentlige skader eller funksjonssvikt.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er utført visuell kontroll for tegn til skadedyr og fuktkrevende insekter på tilgjengelige områder og konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige bygningsdeler.
Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt, og eventuell aktivitet i slike områder kan derfor ikke utelukkes.

Eier opplyser at det ikke er observert eller registrert skadedyr i boligen i eiertiden.
Ved befaringen ble det heller ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr, slik som ekskrementer, gnageskader, reir eller lignende.
En visuell befaring kan imidlertid ikke utelukke at det kan forekomme skjult aktivitet eller angrep som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming av boligen:
Det er oppvarming med radiatorer 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 annet enn å se at ventiler er regulerbare, på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Flislagte vegger og malt himling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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 i 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Utførelsen av skjulte løsninger, herunder tettesjikt, tilslutninger og gjennomføringer, kan derfor ikke verifiseres.

Årsak
Dokumentasjon på utførte våtromsarbeider er ikke gjort tilgjengelig.

Tiltak
Dokumentasjon bør innhentes og fremlegges dersom denne finnes.

Konsekvens
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen av våtrommets skjulte løsninger.
Det kan ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutning til sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende.
Eventuelle skjulte feil eller mangler kan ikke avdekkes ved visuell kontroll alene.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av at utførelsen av våtrommets skjulte løsninger ikke er dokumentert og derfor ikke kan verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bomlyd i enkelte veggfliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.
Det er registrert hull etter tidligere montert utstyr i enkelte fliser.
Hullene er tettet med silikon/fugemasse.
Det er registrert mindre fuktmerker og skader på list og karm ved døren til badet.

Årsak
Bomlyd kan ha sammenheng med mangelfull limdekning eller bevegelser i underlaget.
Hullene stammer fra tidligere innfesting av utstyr på veggene.
Fuktmerkene og skadene ved dørkarmen vurderes å ha sammenheng med tidligere vann- eller fuktpåvirkning.
Eksakt årsak og omfang av fuktpåvirkningen er ikke avklart.

Tiltak
Fliser med bomlyd bør følges opp og utbedres dersom forholdet utvikler seg.
Tetting av tidligere innfestingspunkter bør kontrolleres og vedlikeholdes slik at vanninntrengning begrenses.
Fuktskadet list og karm bør utbedres eller skiftes etter behov.

Konsekvens
Bomlyd kan over tid utvikle seg til løse eller sprukne fliser.
Utette innfestingspunkter i vannbelastede områder kan medføre fuktinntrengning bak flisoverflaten.
Videre fuktpåvirkning av list og karm kan medføre svelling og ytterligere nedbrytning av materialene.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av registrert bomlyd i enkelte fliser, tidligere innfestingspunkter i flisoverflater samt fuktrelaterte merker og skader på list og karm.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt høydeforskjell på ca 26mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 150 cm, og ca. 10mm (1,2%) fall til sluk i dusjsonen.

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:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe mindre misfarging, svertesopp og mindre sprekker i enkelte fuger.
Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag.
Det er fall mot sluk, men fallet er noe mindre enn anbefalte preaksepterte løsninger.
Høydeforskjell på minimum 25 mm mellom slukrist og gulv ved dør/terskel er ivaretatt.

Årsak
Misfarging og svertesopp vurderes å ha sammenheng med gjentatt fuktbelastning og at fugene holder på fukt over tid.
Sprekker i fuger kan ha sammenheng med alder, slitasje og bevegelser i underlaget.
Bomlyd kan ha sammenheng med mangelfull limdekning eller bevegelser i underlaget.
Redusert fall skyldes gulvets eksisterende oppbygning og utførelse.

Tiltak
Fuger med svertesopp bør rengjøres, og slitte eller sprukne fuger bør fornyes etter behov.
Fliser med bomlyd bør følges opp og utbedres dersom forholdet utvikler seg.
Ved fremtidig rehabilitering bør gulvet etableres med fall i samsvar med anbefalte preaksepterte løsninger.

Konsekvens
Bomlyd kan over tid utvikle seg til løse eller sprukne fliser.
Sprekker og svertesopp kan medføre videre nedbrytning og misfarging av fugene.
Redusert fall kan medføre at bruksvann ikke ledes like effektivt mot sluket og at vann blir stående enkelte steder på gulvet.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av registrert bomlyd, misfarging, svertesopp og sprekker i fuger samt redusert fall mot sluk.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

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, klemring og synlig mansjett/membran.
Sluket er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran/tettesjikt under påstøp på gulvet er opplyst å være eldre enn 20 år.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranens utførelse eller tilslutning til sluk og øvrige gjennomføringer.
På grunn av alder og manglende dokumentasjon vurderes tettesjiktet å ha usikker fremtidig funksjon.

Årsak
Forholdet skyldes tettesjiktets alder samt at utførelsen ikke er dokumentert.

Tiltak
Tettesjiktets tilstand bør følges opp, og rehabilitering må påregnes på sikt.
Ved rehabilitering bør membran, sluk og tilhørende overganger fornyes som en samlet løsning.

Konsekvens
Alder medfører økt usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende funksjonstid.
Ved eventuell svikt i membran eller tilslutninger kan vann trenge inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner og medføre fuktskader.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av tettesjiktets alder, manglende dokumentasjon og usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Det er registrert noe misfarging i bunn på speil.
Utstyret har høy alder men det er registrert normal alders- og bruksslitasje på sanitærutstyr.
Det ble ikke registrert lekkasjer ved befaringstidspunktet, men lekkasjer, vedlikeholdsbehov og utskiftning kan plutselig skje på eldre armaturer som dette.
TG1 settes på bakgrunn av normal alders- og bruksslitasje uten registrerte lekkasjer eller funksjonssvikt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.
Avtrekk fungerer ved test med papir.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
Målingene viser følgende:
RH 70%, temperatur 18 grader C og duggpunkt 12,9 grader.
I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.
Benkeplate er skiftet i 2026, i følge eier.

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

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken 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 kjøkken er 30-40 år.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg, mekanisk avtrekk i kjøkkenhette.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.
Hovedstoppekran er plassert i vannskapet som er plassert på badet.
Drensrør fra skap til rom med sluk.
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.

Vurdering av avvik:
• Det mangler kursoversikt/merking i fordelerskapet.
Det er registrert rustdannelse i nedre del av vannskapet.
Skapet fremstår ikke som tett på siden der varmt- og kaldtvannsledningene føres inn i skapet.
Det er registrert irr/korrosjonsmerker på enkelte koblinger og ventiler i vannskapet.
Det ble ikke registrert aktiv lekkasje ved befaringstidspunktet.

Årsak
Rustdannelsen kan ha sammenheng med tidligere vann-/fuktpåvirkning eller manglende rengjøring.
Eksakt årsak til rustdannelsen er ikke avklart.
Irr/korrosjonsmerker tyder på tidligere fuktpåvirkning av komponentene.
Manglende tetthet ved rørinnføringene skyldes eksisterende utførelse.

Tiltak
Årsaken til rust og irr/korrosjonsmerker bør undersøkes nærmere, og koblinger og ventiler bør kontrolleres for eventuell lekkasje.
Fordelerskapet bør utbedres slik at eventuelt lekkasjevann samles opp og ledes til et synlig og egnet sted.
Kursoversikt/merking av vannledningene bør etableres.
Korrosjonsskadede komponenter bør utbedres eller skiftes ved behov.

Konsekvens
Dersom det oppstår lekkasje og skapet ikke har tilfredsstillende oppsamling og avledning av lekkasjevann, kan vann trenge inn i omkringliggende eller skjulte konstruksjoner før lekkasjen oppdages.
Dette kan medføre fuktskader.
Manglende merking gjør det vanskeligere å identifisere og stenge riktig vannkurs ved lekkasje eller vedlikeholdsarbeider.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av registrert rust og irr/korrosjonsmerker, mangelfull tetthet ved rørinnføringer samt manglende kursoversikt/merking i fordelerskapet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør 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 PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg via internt anlegg i boligen. Aggregatet er plassert i himling på badet.
Behandlet friskluft tilføres i oppholdsrom, avtrekk fra bad og kjøkken.
Normal forventet levetid for balansert ventilasjonsanlegg er ca. 15–20 år

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med:
Radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom. Fordelerskap er plassert på badet.
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.
Eier har opplyst at det ikke er registrert avvik med disse.
Ventiler er kontrollert og funnet regulerbare.
TG1 settes på bakgrunn av normal alders- og bruksslitasje uten registrerte skader eller funksjonsavvik.

Radiator har en forventet levetid på 30–50 år.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 32Amp
Hovedsikringsskap er montert i trappeløp, og underfordeler er plassert 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.
Det anbefales å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert åpne/utette kabelinnføringer i inntaks-/hovedsikringsskapet.
Det er også registrert sprekker i overflatene på hovedskapet i trappeløpet.
Skapet er av betong og er opplyst å være fra byggeåret, mens strømmåleren er av nyere dato.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for utførte elektriske arbeider.
Årsak
Åpne kabelinnføringer og sprekker vurderes å ha sammenheng med eksisterende utførelse, alder og senere arbeider/endringer i anlegget.
Eksakt årsak til sprekkdannelsene er ikke avklart.
Dokumentasjon på nyere elektriske arbeider er ikke gjort tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak
Kabelinnføringer og skapets tilstand bør kontrolleres av registrert elektrovirksomhet og utbedres ved behov.
Samsvarserklæring og dokumentasjon for nyere elektriske arbeider bør innhentes dersom dette finnes.
Konsekvens
Åpne kabelinnføringer kan redusere skapets beskyttelse mot ytre påvirkning og utilsiktet tilgang til elektriske komponenter.
Sprekker kan utvikle seg videre og bør følges opp.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om hvilke elektriske arbeider som er utført og om disse er dokumentert i samsvar med kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og sentralt brannanlegg er installert i boligen.
Brannslange i kjøkkenskapet.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørcalling med døråpner.
Bredbåndstjenester tilgjengelig i leiligheten.

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 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)**
3.Etasje	41	6		47	
SUM	**41**	**6**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom	Bod i kjeller	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Det foreligger expedisjonsdokument på våningshus, datert 18.12.1933. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc).
Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger brukstillatelse på ominnredning og installering av nye bad, datert 01.03.2006.
Det foreligger ferdigattest på utskifting av vinduer og balkongdører, datert 04.05.2016.
Det foreligger ferdigattest på utskifting av innvendige felles vannrør i kjelleren på felles areal gjennom brannskillene til boligblokk, datert 18.08.2021.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	113		0	191 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Carl Jeppesens gate 28

Hjemmelshaver
Funkisgården Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG	988609234	H0301		Nyborg Ida, Johnsen Kasper Wigaard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1064

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger i 3.etasje i en sentral og attraktiv beliggenhet på Thorshov.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ida Nyborg	9578-5997-4-4217105	2026-10-08 00:14:30
Kasper Wigaard Johnsen	9578-5999-4-4497731	2026-10-08 00:08:06

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. 2026

Oppdragsnummer
5-0475/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Carl Jeppesens gate 28, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Ida Nyborg, Kasper Johnsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. september 2025

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet oppgis at er pusset opp i 2005 i regi borettslaget, har ikke noe mer kunnskap enn det.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke hvem som har utført arbeidet, men det er utført lapping av taket i mai i regi borettslaget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det gjøres dreneringsarbeid i bakgården nå, i regi av borettslaget

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SDS Elektro AS 30.08.2021 og 09.03.2024 Hva som er gjort er uvisst, rapportert om i tidligere tilstandsrapport.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 09.03.2024

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke kunnskap om dette, isåfall i regi borettslaget.

---

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: Montera AS, montering av ny benkeplate. Bad & Sånt AS, montering av kum og blandebatteri med tilhørende rør under vask på kjøkken.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ligger i 3. etasje.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Bomlyd i noen fliser og svertesopp på enkelte fuger.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært brann i sikringsskap 2021, dette ble utbedret av kvalifisert fagperson etterpå. Samsvarserklæring er gitt.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport blir laget i forbindelse med salg i 2026.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i takstrapporten, 2026.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0475/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kasper Wigaard Johnsen	**2026-10-08**	**Ida Nyborg**	**2026-10-08**

Identifikasjon

Kasper Wigaard Johnsen

Identifikasjon

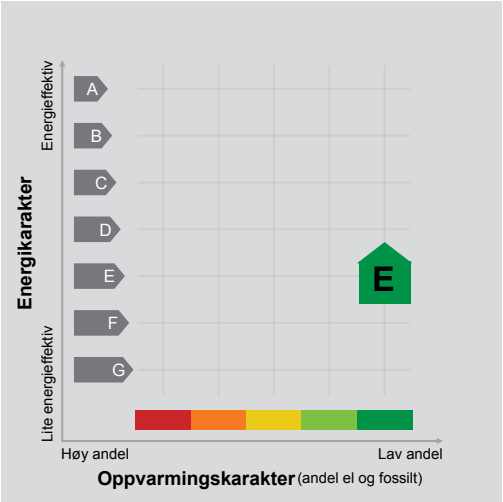
Ida Nyborg

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0481
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	113
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80550979
Merkenummer	Energiattest-2025-209003
Dato	11.12.2025
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.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Johanne Skogseide
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: j.skogseide@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0475/26 . Vår ref.: 7501-1-1064 Dato: 29.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	988609234
Andelseier:	Johnsen, Kasper Wigaard
Medeier:	Nyborg, Ida
Leilighetsnummer:	1064
Adresse:	Carl Jeppesens Gate 28, 0481 OSLO
Andelsnummer:	1064
Gnr.	224
Bnr.	113
Borettsinnskudd:	Kr. 538 000,00 ,–

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): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Boligkreditt AS**
Lånenr.:	12130584894
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	37 299 013,97
Innfrielsesdato:	30.07.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12131850857
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	15 041 158,17
Innfrielsesdato:	01.11.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	15160226363
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,34%
Restsaldo	7 780 497,66
Innfrielsesdato:	30.01.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 480,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmt tappevann akonto	238,08	
Lån nr: 1213058489; Kapitalkostnader IN lån 1	0,00	
Lån nr: 1213058489; Kapitalkostnader IN lån 1	0,00	
Internett fra Telia	222,60	
Vindu, ventilasjon og lyslån	504,00	
Lån likviditet vedlikehold	428,00	
Radiatorvarme akonto	592,32	
Andre felleskostnader pr brøk	2 495,50	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	18,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 821,-

Annen formue:	0,-
Gjeld:	115 865,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Boligkreditt AS**
Lånenummer:	12130584894
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12131850857
Restsaldo:	72 893,41
Kapitalkostnader:	1 521,40
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15160226363
Restsaldo:	34 628,70
Kapitalkostnader:	1 408,68
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 107 522,11,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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



Til andelseierne i Funkisgården Borettslag

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

Innkallingen inneholder styrets årsberetning og regnskapet for 2025. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Funkisgården Borettslag det kommende året.

Generalforsamlingen blir gjennomført digitalt ved bruk av tjenesten Google Meet.
Lenken til videomøtet er: https://meet.google.com/mhg-hmbp-gmm
Vi oppfordrer til å logge inn litt på forhånd slik at alle er klare til møtet sterter.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Funkisgården Borettslag avholdes onsdag 18.03.2026 kl. 18.00 som web-møte.

Til behandling foreligger:

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

2. **STYRETS ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2025**
   - **A)** Styrets årsberetning og regnskap for 2025 med styrets forslag til disponering av årets resultat

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

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

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

Oslo, 8.3.2026

Styret i Funkisgården Borettslag

John Arno Ravlo Trude Rauken Emilie Stahl Carlsen

Rune Vikanes Per-Cato Trønnes

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

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden generalforsamlingen i mars 2025 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

Styret har i perioden arbeidet for å drive borettslaget best mulig.
Det har vært avholdt 8 styremøter i 2025 og styret har løpende kontakt ved behov.

Følgende punkter har hatt spesielt fokus i 2025:

Økonomien i borettslaget:

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

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

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

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

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

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

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

- I 2025 ble utgiftene til kjøp av energi (fjernvarme og strøm til fellesarealer) 1,6 mill kr. Dette var 0,5 mill kr mindre enn budsjettert og skyldes hovedsakelig mindre kjøp til radiatorvarme fordi det var mildere enn normalt og lavere energipriser som følge av statlige støtteordninger for å gjøre energibruk billigere. Spesielt norgespris som kom 1. oktober bidro til å redusere energiutgiftene.

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

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

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

Vedlikehold og oppgraderinger av eiendommen:
I et bygg fra 1930 er vedlikehold en vesentlig utgift og helt nødvendig for å ta vare på eiendommen. Det er mange mindre utgifter, (fjerning av tagging, spyling av tette avløpsrør, lamper og låser som skal byttes ut og annet), men også en del større prosjekter.
Det var ikke planlagt noe stort prosjekt i 2025 men en vannlekkasje medførte at det ble gjennomført ett stort prosjekt i form av drenering mot bakgården fra CJ12 til CJ 20.

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

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

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

Annet arbeid med vedlikehold og oppgraderinger

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

- Hver høst har vi full service på varmeanlegget. Pumper, filtre og trykktanker i fyrrommet blir gjennomgått og defekte deler skiftet ut. I tillegg skiftes tette ventiler i radiatorene ut. Hver høst når vi skrur på radiatoranlegget meldes det fra om manglende eller dårlig varme fra en del radiatorer. I 2025 var det ca 15 radiatorer som ikke ga varme. Filtersystemet vi har installert fjerner mye smuss, men avleiringer som løsner inne i rørene kan likevel tette ventilene i radiatorene, så dette er en årlig jobb så lenge vi har gamle vannrør fra fyrrommet og frem til hver oppgang. Samlet utgift for service på varmeanlegget og skifte av ventiler, til sammen 112 000 kr i 2025, fordeles til de som har radiatorer.

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

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

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

Bakgården:
- Hagegruppa har bidratt til beplanting og urbant landbruk i bakgården.
- Styret fikk i 2021 utarbeidet en drifts- og skjøtselsplan for bakgården. Planen er laget av Pernille Dahl / ByGrønt.
- Mye av arbeidet i bakgården blir gjennomført på dugnader og av Hagegruppa. Fra og med 2023 gjorde styret en avtale med Pernille Dahl / Bygrønt hvor hun overtok en god del oppgaver fra Hagegruppa og gir råd til styret og på dugnader for å sikre at hageanlegget blir tatt vare på og utviklet mot de mål som er satt i skjøtselsplanen. Dette samarbeidet vil fortsette i 2026. Årlig utgift er ca 115 000 kroner. Dugnader vil fortsette som før for å ta vare på bakgården og gjennomføre en del andre fellesoppgaver i Borettslaget.

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

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

Fremtidig vedlikehold og oppgraderinger

Borettslaget fikk i 2017 utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan for perioden 2017 – 2021. Planen er tilgjengelig for alle på borettslagets nettsider. Planen gir en god oversikt over nødvendig vedlikeholdsbehov i perioden og hva vi bør ha fokus på. Det ble ikke laget en ny plan i 2021, men punktene fra 2017-planen ligger til grunn for vurdering av oppgaver og forventet årlig vedlikeholdsutgift. Planen viser at det gjennomsnittlig er behov for rundt 3,0 – 3,5 mill årlig og det er dette som ligger til grunn for budsjettet for 2026. 2,5 mill er innbetalinger direkte til vedlikehold og oppgraderinger, mens 1,0 mill er avdrag på lånerammen som styret kan trekke på til finansiering av større vedlikeholdsprosjekter.
I år hvor det er mindre vedlikehold og oppgraderinger enn gjennomsnittet betaler vi ned på lånet mens vi i år med mer vedlikehold og oppgraderinger enn gjennomsnittet kan trekke på lånerammen. På denne måten kan de løpende innbetalingene holdes stabile.

Prosjekter i 2026

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

Annet planlagt/vurdert vedlikehold og oppgradering i årene fremover

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

- **Solcelleanlegg** for egen produksjon av strøm planlegges. Egen produksjon av strøm vil forbedre energikarakteren for leilighetene våre, noe som kan bli viktig fremover. Byantikvaren har sagt ja, og Oslo kommune har bevilget ca 1,25 mill i tilskudd til et anlegg inkl. batterier. Før vi starter må det være økonomisk fordelaktig for borettslaget og taket må være ferdig rehabilitert.

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

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

- **Nye energikrav.** Myndighetene arbeider med nye energikrav som foreslår at alle bygg må oppgradere energiklassifisering til minimum klasse D innen 2033. Det ser ut til at dette er et mål for å styre kapital mot bærekraftige investeringer. Dårlig energiklasse kan gjøre det dyrere å få lån. I Funkisgården har vi gjort mye allerede, bl.a kobling til fjernvarme, nye tak, nye vinduer og ventilasjonsanlegg. Fra og med 2026 vektes fjernvarme mer enn tidligere noe som bidrar til å forbedre vår energiklassifisering noe. Med det arbeidet vi allerede har gjort og de planene vi har, tror vi at målet kan nås innenfor de budsjettrammene vi har.

- **Ny sykkelvei.** Utenfor Funkisgården arbeider Oslo kommune med ny sykkelvei i Hans Nielsen Hauges gate. Styret foreslo overfor kommunen, og har fått gjennomforslag for at krysset CJ gate / HNH gate bygges om slik at det blir mer oversiktlig og fortauet i CJ gate blir bredere. Øverste del av CJ gate skal flyttes litt nærmere Nordpolen skole. Detaljregulering ble vedtatt av kommunen i desember 2025, og det kan forventes at arbeidet blir gjennomført i 2027.

Med et bygg som er 95 år gammelt er det mulig at det dukker opp vedlikeholdsbehov som vi ikke har på planen i dag. Økonomien vil avgjøre fremdrift av prosjektene beskrevet. Forutsatt at det ikke dukker opp uforutsette prosjekter i 2026 som vil kreve større utbetalinger, vil dagens innbetalinger til vedlikehold gi en tilfredsstillende økonomi for vedlikehold og oppgraderinger inkludert oppbygging av en reserve til fremtidig prosjekter. Takprosjektet er ikke tatt inn i budsjettet og vil finansieres som et eget prosjekt.

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

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

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

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

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

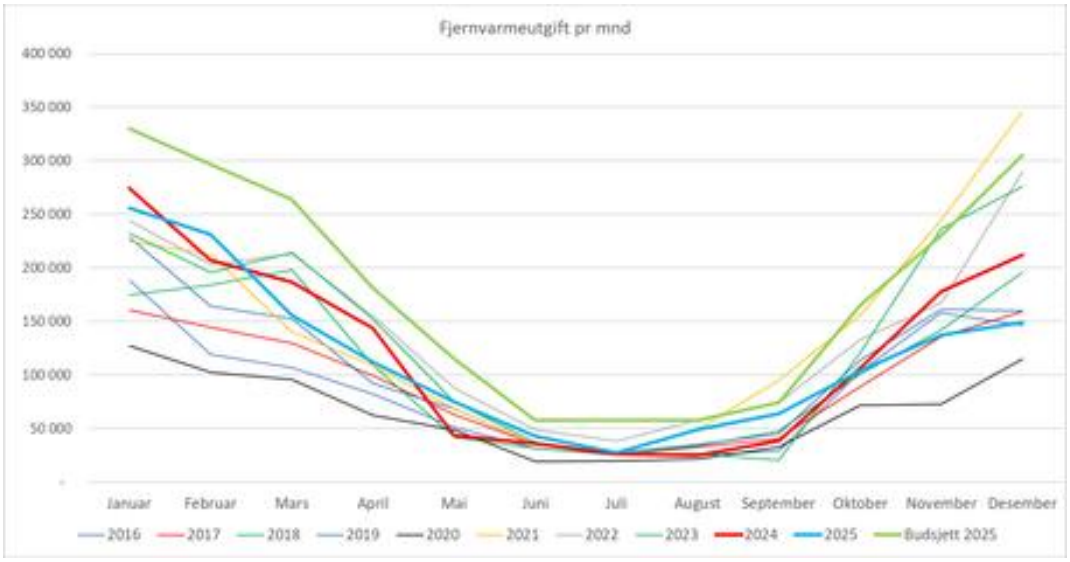
- **Vannskader.** Hvert år oppstår det flere vannskader i Funkisgården. De fleste skyldes lekkasjer fra oppvaskmaskiner på kjøkken. Skader på vegger og gulv dekkes av borettslagets bygningsforsikring, mens hver enkelt må sørge for innboforsikring for egne eiendeler. Forsikringen forutsetter at alle leiligheter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

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

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

Fjernvarmeregnskap for 2025:
Utgifter knyttet til fjernvarme og tilhørende service/vedlikehold fordeles etter arealbrøk. Varmt tappevann (37,5 %) fordeles til alle, og over- eller underskudd føres mot andre fellesutgifter som fordeles etter samme arealbrøk. Utgifter knyttet til vannbåren varme (62,5 %) fordeles til de som har radiator.
Statistikk for perioden 2016 - 2025 viser at denne fordelingen gir en riktig fordeling.
Eventuelle årlige vedlikeholds- og serviceutgifter belastes også fjernvarmeregnskapet.
Det var kun varme-/radiatoranlegget som hadde vedlikehold/service i 2025.

I 2025 har en del av sluttoppgjøret for rehabiliteringen av fyrrommet blitt fordelt til fjernvarmeregnskapet. Mye utstyr ble stående urørt da vi koblet oss til fjernvarmenettet i 2014. Vi har fjernet gamle tilkoblinger til pipa, tettet hull i grunnmuren hvor det ble levert inn kull og sendt ut røyk, fjernet en el- og to olje-kjeler, tømt og fjernet to oljetanker og utbedret gulvet under tankene og kjelene. Utgiften til denne delen av arbeidet i fyrrommet er anslått til kr 1,5 mill og tatt inn som en del av fjernvarmeregnskapet. 1,0 mill i 2024 og resten i 2025.
Grafikken nedenfor viser månedlige utgifter til kjøp av fjernvarme for periode 2016 -2025. Det er vanskelig å forutsi utgiften når det lages budsjett og fastsettes beløp til månedlig innbetaling. Både energiforbruk (temperaturavhengig) og energipriser varier mye. I vinter-månedene kan forskjellen på en mild måned og en kald måned være på 150 000 kr. Energibudsjettet er basert på månedsforbruk i underkant av de høyeste tallene de siste årene, mens prisen i 2026 er tatt en del ned i budsjettet som følge av at borettslaget har avtalt den subsidierte norgesprisen for fjernvarme i hele 2026.
De månedlige innbetalingene til radiatorvarme og varmtvann er ca 200 000 kr lavere enn energibudsjettet siden det ikke er vanlig at det blir både kaldt og høye priser hele året.



Oversikt fjernvarmeutgift for 2025:

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

Fordeling av utgift for 2025:

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

Oppgjør for borettslagets bruk av varmt tappevann i 2025:

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

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

Oppgjør for borettslagets bruk av radiatorvarme 2024:

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

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

Andre aktiviteter fra styret i borettslaget i 2025:

- Funkisgården er et borettslag hvor andelseierne ikke eier selve leiligheten, men et andelsbevis som gir enerett til å disponere en bestemt leilighet. Borettslagsloven og Skatteloven likestiller det å eie en andel med det å eie en eiendom direkte, men det er en forutsetning at andelseieren bor i leiligheten. Lovene og vedtektene våre har derfor begrensninger på utleie. Alle andelseiere må sette seg inn reglene som gjelder, rådføre seg med styret før leieavtaler inngås og søke om nødvendig godkjenning av utleie.
  Vi har hatt noen utleieforhold som strider mot regelverket for utleie. Styret har derfor pågående prosesser for å avslutte slike utleieavtaler, eventuelt ved rettslige prosesser og tvinge frem eierforhold i tråd med regelverket. Rettslig utflytting av leietager og tvangssalg av andel hvor eier bryter med regelverket er en del av disse prosessene.

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

- Eiendomsskatt ble innført i Oslo i 2016. Det er borettslaget som betaler til kommunen, men de andelene som får skrevet ut eiendomsskatt dekker skatten for sin leilighet.

Kommunens skatteberegning er sjekket så langt det lar seg gjøre. Med dagens regler er det 16 av atriumsleilighetene som betaler slik skatt.

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

- I 2025 skiftet 25 andeler eier. I perioden 2016 – 2025 lå gjennomsnittet på 23. Gjennomsnittlig botid i Funkisgården kan derved beregnes til litt under 7 år.

- Eiendomsmarkedet i Oslo har vært preget av stigende priser og salg av leiligheter i borettslaget går greit. Leiligheter i Sagene bydel hadde i salgsstatistikken fra OBOS for januar 2026 en snittpris på 116 500 kr/m^2. Dette er en økning på 5,1 % siste år, mot en økning på 1,0 % for Oslo som helhet. Basert på kvadratmeterprisen for Sagene bydel og at borettslaget totalt er på 8740 kvadratmeter boligareal har borettslagets eiendom nå en markedsverdi på ca 1 018 mill kroner. Det betyr at verdien passerte 1 milliard kroner i 2025.

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

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

Vesentlig avvik i forhold til budsjettet for 2025

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

Disponible midler

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har fra 1.1.2026 økt vann- og avløpsavgiften med 23,5 %. Renovasjon økte med 6 % fra samme dato. Eiendomsskatten følger egne satser og fordeles til de leilighetene som det beregnes slik skatt for.

Energikostnader

Mer enn 90 % av energikostnadene er innkjøp av fjernvarme. Det er vanskelig å budsjettere siden utgiftene i stor grad påvirkes av varmebehov (utetemperatur). Prisen har blitt forutsigbar siden borettslaget har avtalt norgespris både for fjernvarme og strøm til fellesarealer gjennom hele 2026. Innbetalingene i budsjettet for 2026 baseres på normale temperaturer og energibehov. Lavere priser som følge av norgespris gjør at innbetalingene til varme og varmt vann reduseres med 4 % fra 1.3.2026.

Forsikring

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

Internett

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

Lån

Funkisgården Borettslag har 3 lån i DNB.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til de punktene som er omtalt ovenfor, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget kjøper inn. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av innbetaling til felleskostnader for 2026.
Endringene fra 1.3.2026 er innarbeidet i budsjettet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TNPUC-FDG2K-GQISP-ELMST-22FLN-YQLMA

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988609234, KLIENTNR. 7501

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	3 940 686	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	11 124 188	14 336 174	14 048 000	14 048 000
Andre inntekter	3	80 226	10 693	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 145 100**	**14 346 867**	**14 048 000**	**14 048 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-64 760	-58 451	-32 000	-32 000
Styrehonorar	5	-175 600	-237 240	-237 000	-175 600
Revisjonshonorar	6	-24 221	-15 918	-22 000	-22 660
Forretningsførerhonorar		-260 512	-248 573	-263 000	-274 835
Konsulenthonorar		0	-2 183	0	0
Drift og vedlikehold	7	-4 418 808	-6 878 124	-1 194 000	-1 197 120
Forsikringer		-419 071	-520 890	-501 000	-548 520
Kommunale avgifter	8	-1 681 108	-1 490 221	-1 649 000	-1 732 715
Energi/fyring	9	-1 560 353	-1 639 586	-2 000 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 383	-368 706	-988 000	-1 017 640
Andre driftskostnader	10	-850 965	-801 767	-682 000	-689 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 861 781**	**-12 261 658**	**-7 568 000**	**-7 690 740**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**5 283 319**	**2 085 209**	**6 480 000**	**6 357 260**
Innbetalt andel fellesgjeld		3 387 121	4 489 959	0	0
DRIFTSRESULTAT		**8 670 440**	**6 575 168**	**6 480 000**	**6 357 260**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32	23 255	0	0
Finanskostnader	12	-4 036 355	-4 230 002	-8 198 064	-4 099 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 036 323**	**-4 206 747**	**-8 198 064**	**-4 099 000**
ÅRSRESULTAT		**4 634 117**	**2 368 421**	**-1 718 064**	**2 258 260**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		4 634 117	2 368 421		

FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988609234, KLIENTNR. 7501

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	280 609 451	280 609 451
Tomt		31 178 828	31 178 828
SUM ANLEGGSMIDLER		**311 788 279**	**311 788 279**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		123 311	66 268
Andre kortsiktige fordringer	14	450 884	93 525
Driftskonto OBOS-banken		252 989	7 706
Sparekonto OBOS-banken		21	17 643
SUM OMLØPSMIDLER		**827 206**	**185 143**
SUM EIENDELER		**312 615 485**	**311 973 422**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 157 * 5000		785 000	785 000
Annen egenkapital	15	166 634 605	162 000 487
SUM EGENKAPITAL		**167 419 605**	**162 785 487**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	66 772 123	70 450 092
Borettsinnskudd	17	76 983 000	76 983 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**143 755 123**	**147 433 092**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		546 587	1 599 424
Påløpte renter		328 976	155 418
Påløpte avdrag		0	1
Annen kortsiktig gjeld	18	565 193	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 440 757**	**1 754 842**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**312 615 485**	**311 973 422**
Pantstillelse	19	0	417 953 940
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Funkisgården Borettslag

John Arno Ravlo Per-Cato Grimsøen Trønnes Rune Vikanes

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

Eiendomsskatt viderefaktureres til de atriumsleilighetene som har fått utskrevet eiendomsskatt.

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

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

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

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

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:	
Bygning og tomt	311 788 279
TOTALT	**311 788 279**

SAK 3 Godtgjørelser:

Styrehonorar foreslås satt til 2 Grunnbeløp slik det har vært gjort de siste årene.
Pr 1.3.2026 er 1G lik 130 160 kroner og 2G lik 260 320 kr.
I tillegg betales arbeidsgiveravgift til Staten med 14,1 % (36 705 kr)
Fordeling mellom styrets medlemmer og varamedlemmer bestemmes av styret.
De siste årene har styret benyttet følgende fordelingsnøkkel:
1) Varamedlemmer har fått beløp som er rapporteringsfritt og skattefritt, 2000 kr i 2026, så sant det ikke er snakk om ekstraordinær innsats utover det som normalt forventes.
2) Gjenværende beløp har blitt fordelt med 40 % til styreleder og 15 % til hver av de fire andre medlemmene.
Det er egne skatteregler for gaver til ansatte og styremedlemmer i norske selskaper. Inntil 5 000 kr kan gis som gave, ikke kontanter, f.eks gavekort som ikke kan veksles om til penger. Dette regnes ikke som lønn (borettslaget unngår 14,1 % arbeidsgiveravgift og mottager slipper skatt).

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen fastsetter beløpet som betales som styrehonorar til totalt 2G lik 260 320 kr.
Fordeling mellom styrets medlemmer og varamedlemmer bestemmes av styret.
Som en del av totalbeløpet kan 5 000 kr gis som gave til hvert enkelt styremedlem innenfor skattelovens regelverk.

SAK 4A
Forslag fra styret: Ett års forlengelse av lånefullmakt til styret for vedlikeholdslån

Styret fikk i generalforsamlingen i 2018 en lånefullmakt for ett år for å ha mulighet til å ta opp lån til å finansiere vedlikehold og oppgraderinger. Etter 2018 har fullmakten blitt forlenget for ett år av gangen med en ramme på 7 mill kr. Samlet lånebeløp som tas opp under fullmakten nedbetales med minst 1/10 av lånerammen årlig. Ved nye låneopptak under rammen økes ikke avdragene, men løpetiden forlenges slik at årlige avdrag beholdes uendret. Lånerammen brukes for å jevne ut innbetalinger il vedlikehold.
I 2025 ble lånefullmakten midlertidig øket til 9 mill for å sikre likviditet til fullføring av utbedring av taklekkasje og drenering/oppgradering av fyrrommet.
Lånet nedbetales med minimum 1/10 av rammen årlig (0,9 mill kr) slik at vi kommer innenfor den ordinære rammen på 7 mill kr i løpet av drøye to år. Så lenge lånesaldoen er høyere enn den ordinære fullmakten skal det ikke tas opp nye lån under fullmakten.
Dagens trekk under lånerammen, 8,4 mill kr pr. 1.3.2026 og avdrag på 0,9 mill kr pr år, gjør at vi ikke vil komme inn under den ordinære rammen på 7 mill kr før sommeren 2027.
Det er ikke mulig å gjøre nye trekk før sommeren 2027, men det kan hende at det blir betalt ekstra avdrag før det. Styret foreslår at det gjøres et formelt vedtak om at dagens ordinære låneramme på 7 mill kr fornyes for ett år.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen forlenger fullmakt til styret til å ta opp felleslån til vedlikehold av Funkisgården for ett år frem til ordinær generalforsamling i 2027. Maksimal ramme for låneopptak settes til 7.000.000 kr. Inntil dagens midlertidige låneopptak utover den ordinære rammen er nedbetalt slik at saldo kommer under 7 000 000 kr, skal det ikke tas opp nye lån under rammen.
Trekk under lånerammen nedbetales årlig med minimum 1/10 av lånerammen.
Trekk under lånerammen sikres med pant i borettslagets eiendommer på samme måte som dagens lån.
Renter og avdrag fordeles på samme måte som i dag, til alle andelseiere etter eierbrøk.

SAK 4B, mulighet for flere balkonger

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

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

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

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

SAK 4C, rehabilitering av taket

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

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

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

Nedenfor følger kommentar og anbefaling til hvert enkelt punkt.

1: Ny membran / takpapp på hele taket.

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

2. Skifte ut og utbedre takrenner og nedløp.

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

3. Ombygging av ventilasjonskasser på taket.

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

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

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

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

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

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

6: Forberedelse for fremtidig solcelleanlegg.

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

7: Solcelleanlegg.

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

Styrets anbefaling:

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

Finansiering:

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

SAK 5, valg

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

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

Følgende kandidater har meldt seg til vervene og foreslås valgt:
Som styreleder for ett år: John Ravlo, CJ24 / Ullern alle 53
Som styremedlemmer for to år: Per-Catto Trønnes HNH13 og Trude Rauken Å42A.

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

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

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

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

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

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

Nøkler/skilt
Se Funkisgården Borettslags hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

Garantert betaling av fellesutgifter

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Å eie en andel i et borettslag likebehandles i stor grad med å eie en bolig direkte, men myndighetene stiller krav om at å eie en andel er koblet til å bo i andelsleiligheten. Borettslagets vedtekter og Borettslagsloven angir regelverket som gjelder for å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre. Borettslagsleiligheter skal ikke leies ut med noen unntak som kan gi mulighet for å leie ut inntil to år. Styret følger opp utleieforhold som er i strid med vedtekter og loven og sørger for at slike forhold bringes i orden. Så langt har vi klart å avslutte ulovlige utleieforhold uten rettslige prosesser. Styret håper at alle følger loven og vedtektene slik at vi også i fremtiden kan unngå leieforhold som ikke er tillatt.

Energimerking

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

Radongass

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

Større vedlikehold og rehabilitering (Historikk)

2025	Drenering mot bakgård CJ12 – CJ20. Oppgradering av del av fyrrommet til innendørs sykkelgarasje. Nytt elektrisk anlegg i fyrrommet.	
2024	Drenering og oppgradering av fyrrommet CJ12, drenering utenfor Åsengata 42A, rehabilitering av tak HNH15A, utskifting av varmekabler i takrenner, nye jordfeilbrytere i alle felles sikringsskap og montering av nytt sikringsskap i kjeller Ågt42A.	
2023	Rehabilitering av tak	Åsengata 42 A/B
2023-2024	Utskifting av lamper i mange kjellere og kjellerboder	20 oppganger ferdig
2022	Ny strømforsyning til Funkisgården og flytting av transformator fra CJ14 til bakgården.	
2022-2024	Nye dørlåser i dører til gate, bakgård og kjellere	22 oppganger ferdig
2020-2022	Nye porttelefoner	Åsengt 26, HNH 15B, CJ12
2021	Nytt vanninntak fra kommunale rør i CJ gate, nye kaldt- og varmt-vannsrør i kjellere fra vanninntak til stigerør i hver oppgang, nye sirkulasjonspumper for varmtvann	
2019	Avfuktingsanlegg i 6 kjellere	Carl Jeppesens gate 24 og 26, Hans Nielsen Hauges gate 13, Åsengata 38, 40 og 42
2019	Rehabilitering av alle balkonger og pipa	
2018-2019	Ny fiberkabel for internett- og TV-signaler til alle leiligheter.	
2018-2019	Installasjon av automatiske vannstoppere i alle leiligheter. Nye kjøkkenkraner i leiligheter som ikke hadde skiftet siste 10 år.	
2017	Rehabilitering av støttemur og lekeplass i bakgården.	
2016	Avfuktingsanlegg i 3 kjellere	Åsengata 26, 30 og 34
2015	Vindusrehabilitering	
2015 - 2016	Balansert ventilasjon	
2015	Lys i bakgård og oppganger	
2014	Tilkobling fjernvarme	
2012 - 2015	Hageanlegg bakgård	
2012	Radiator skiftet i 13 leiligheter i HNH gate og Åsengt 42 A/B	Noen leiligheter gjenstår fremdeles
2010	Nytt tak	Ikke Åsengata 42 A/B

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Funkisgården Borettslag

Møtedato:	18.03.2026
Møtetidspunkt:	18.00
Møtested:	Møtet ble gjennomført digitalt
Til stede:	22 andelseiere, 22 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 opptelling 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 styreleder John Ravlo foreslått.
Som protokollvitner ble Linn Marcela Fossnes og Taran Palmstrøm Fenn foreslått.

Vedtak: De tre foreslåtte personene ble valgt.

D. Godkjenning av møteinnkalling
Møteinnkallingen ble sendt elektronisk. Det var ingen innsigelser mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling og møtet var lovlig satt ble enstemmig vedtatt.

2. Årsrapport og regnskap for 2025

A. Årsrapport og regnskap for 2025
Styreleder gjennomgikk årsrapporten og regnskapet for 2025.

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 260 320.
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.

Vedtak: Godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

Sak 4A 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 av Funkisgården for ett år frem til ordinær generalforsamling i 2027. Maksimal ramme for låneopptak settes til 7.000.000 kr. Inntil dagens midlertidige låneopptak utover den ordinære rammen er nedbetalt slik at saldo kommer under 7 000 000 kr, skal det ikke tas opp nye lån under rammen.

Trekk under lånerammen nedbetales årlig med minimum 1/10 av lånerammen.
Trekk under lånerammen sikres med pant i borettslagets eiendommer på samme måte som dagens lån.

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

Vedtak: Godkjent

SAK 4B fra styret: Mulighet for flere balkonger

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til:

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

Vedtak: Godkjent

SAK 4C fra styret: Rehabilitering av taket

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret kan gjennomføre følgende av de fremlagte punktene for rehabilitering av taket som ble lagt frem:
1: Ny membran / takpapp på hele taket.
2: Skifte ut og utbedre takrenner og nedløp.
3: Bygge om ventilasjonskasser på taket.
5: Etablere permanente festepunkter for sikkerhetsvaiere til folk som arbeider på taket.
6: Forberede et evt. fremtidig solcelleanlegg (klargjøre for festepunkter og kabler) dersom det er noe bør gjøres sammen med resten av rehabiliteringsprosjektet..
.
Styret får fullmakt til å inngå avtaler for å gjennomføre disse prosjektene.

Anslått kostnad er totalt 7,7 mill kr, men anbudene som kommer inn kan gi avvik i begge retninger.

Videre får styret fullmakt til å fullfinansiere kostnadene gjennom nytt låneopptak med inntil 25 års løpetid. Lånet sikres med pant i borettslagets eiendom med prioritet slik banken vil kreve. Alle utgifter knyttet til lånet fordeles til andelseierne etter eierbrøk (arealandel).

Følgende punkter som ble presentert som mulige tilleggsprosjekter gjennomføre ikke som en del av rehabiliteringsprosjektet for taket:
4: Utskifting av alle lyskupler over atriumsleiligheter og oppganger.
7: Installasjon av solcelleanlegg

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 ble Per-Cato Trønnes og Trude Rauken foreslått.
Vedtak: Per-Cato Trønnes og Trude Rauken ble valgt.

(Styremedlemmene Rune Vikanes og Emilie Stahl Carlsen er valgt frem til 2027 og var ikke på valg denne gang).

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

E. 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 2027.

Møtet ble hevet kl.: 19:15

Protokollen signeres av møteleder/protokollfører og protokollvitner.

John Ravlo	Linn M. Fossnes	Taran P. Fenn
John Ravlo Møteleder	Linn Marcela Fossnes Protokollvitne	Taran Palmstrøm Fenn 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.

BESKYTTET

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

6.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

BESKYTTET

6.6 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.7 Styremedlemmer

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

Styresammensetningen bør være representativ for andelseierne.

6.8 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

6.9 Firmategning

BESKYTTET

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap tegner borettslagets firma.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring og egenandel

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

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

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

7.2 Motorisert ferdsel og parkering i bakgården

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

7.2 Endring av vedtekter

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

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

7.3 Forholdet til borettslagsloven

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

****

BESKYTTET

Oversikt over fordelingsnøkler for felleskostnader, jfr. vedtektenes punkt 5

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

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER

FOR FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG

GENERELT

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

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

Ordensreglene kan endres, opprettes eller fjernes ved alminnelig flertall.

BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

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

LEILIGHETENE

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

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

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

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

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

RØYKING

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

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

TRAPPEROM OG OPPGANGER

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

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

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

RENHOLD OG VEDLIKEHOLD

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

SØPPEL OG AVFALL

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

PARKERING

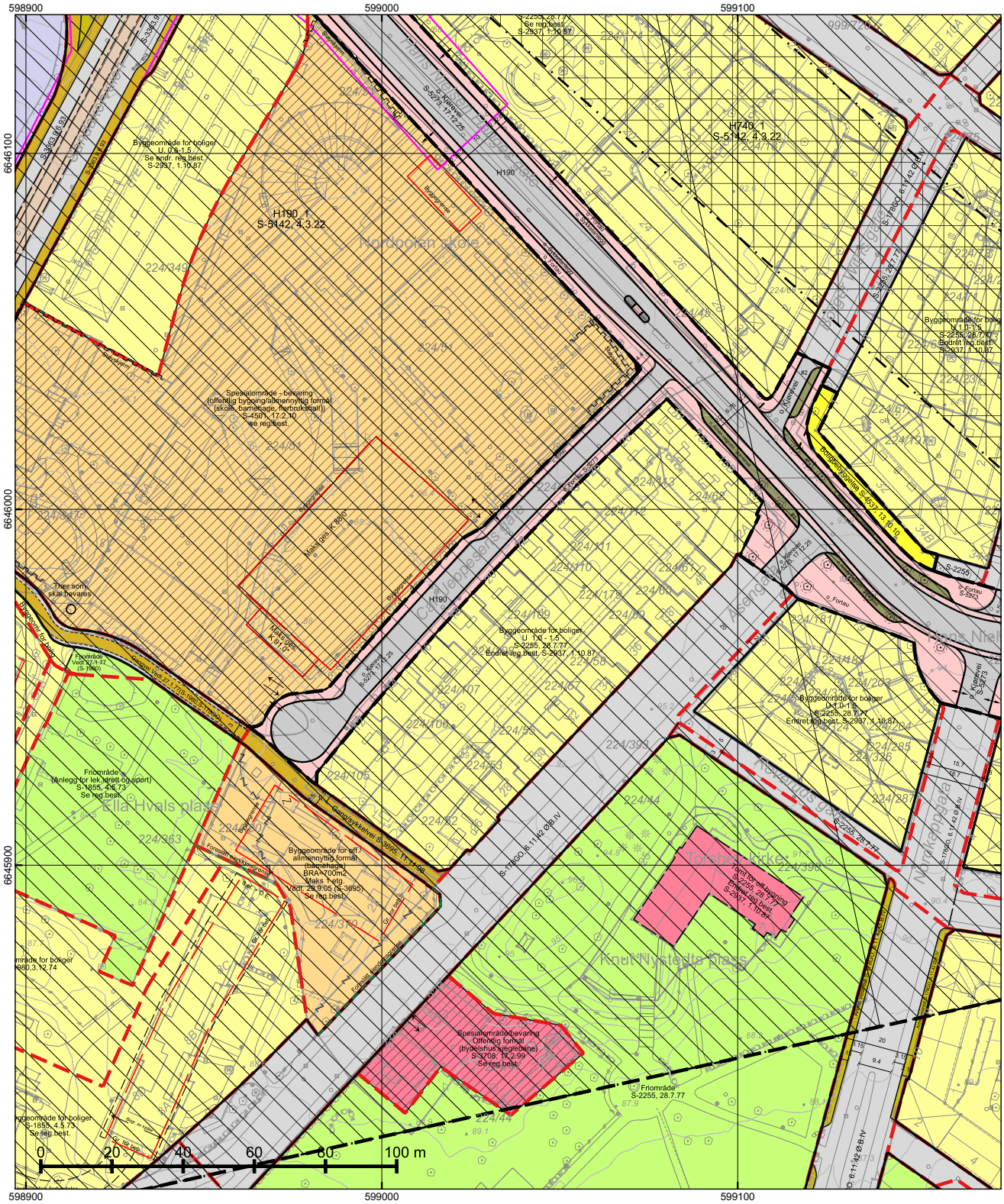
Parkering av kjøretøy er forbudt på borettslagets område utenom parkeringsplassene, og etter eget ansvar. Parkering foran veiene til inngangene er ikke tillatt.

STYRET

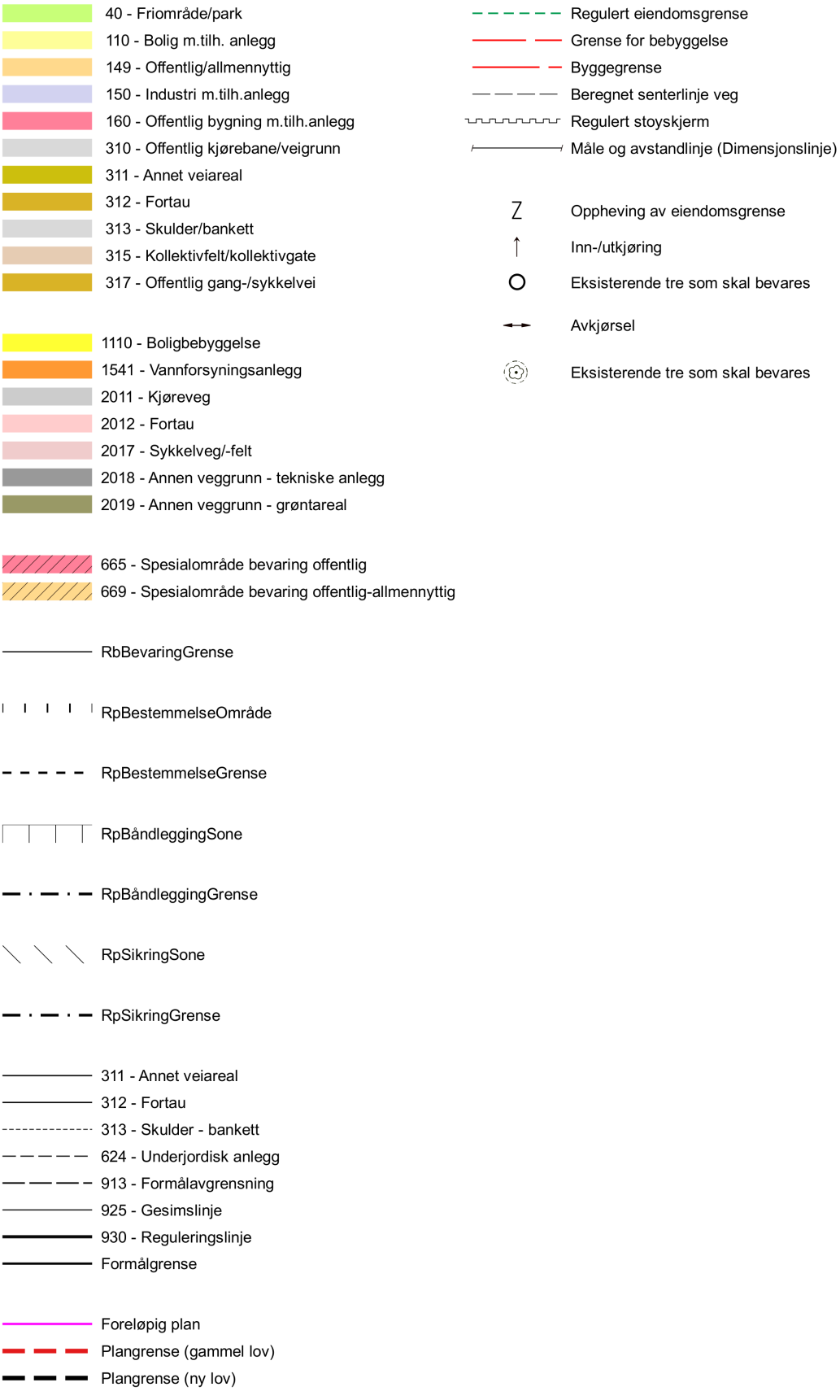
Meldinger fra styret til borettshaverne på funkisgården skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.

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

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


598900
599000
599100
6646100
6646000
6645900
H190_1
S-5142, 4.3.22
H740_1
S-5142, 4.3.22
Nordbo skole
Knut Nystedts plass
Ella Hvals plass
Tornerosparken
Maks gesimshøyde K 89.0
Maks mønehøyde K 91.0
Maks gesimshøyde K 89.0
Maks mønehøyde K 91.0
Spesialområde - bevaring (offentlig bygning/allmennyttig formål (skole, barnehage, nærbrukstilbud)) S-4501, 17.2.10 Se reg.best.
Byggeområde for boliger U 0.8-1.5 Se andr. reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for off./ allmennyttig formål (barnehage) BRA=700m2 Maks 1 etg. Vedt. 29.9.05 (S-3895) Se reg.best.
Spesialområde bevaring Offentlig formål (bydelshus/ kjeglebane) S-3709, 1K 2.99 Se reg.best.
Torg for ferdsel S-2255, 28.7.77
Friområde S-2255, 28.7.77
Friområde (anlegg for lek, kreativ og sport) S-1855, 4.5.73 Se reg.best.
Friområde Vedt 30.11.72 (S-1760)
Trær som skal bevares
Fortau S-2255, 28.7.77
Fortau S-2873
Kjørefelt S-2873
Kjørefelt S-2255, 28.7.77
Kjørefelt S-2255, 28.7.77
Kjørefelt S-2255, 17.2.25
Kjørefelt S-2255, 17.2.25
Kjørefelt S-2255, 28.7.77
Kjørefelt S-2255, 28.7.77
Kjørefelt S-2255, 28.7.77

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




12
14
16
18
20
22
24
26
28
13
15A
15B
42A
42B
NYE BAD + ENDRING AV PLANER
TIDLIGERE BYGGEMELDT
26
28
30
32
34
36
38
40
VEDLEGG E7
FUNKISGÅRDEN ANS
FUNKISGÅRDEN
MELLBYE ARKITEKTER AS
NY
PLAN 3. ETG
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
01.03.05
10312
1:200
A-103
N

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NAV AS
Hallinggate 5
0170 OSLO

Dato: 04.05.2016

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

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

Ferdigattest - Åsengata 26 - 42 m.fl.

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.05.2016 av:

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Mellbye Arkitekter AS v/ Dag Eckhoff
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Dato: 01 MARS 2006

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

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

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

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

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

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

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

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Marita Grande
saksbehandler

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

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

1657
30

Ferdig attestert 18-12-1933

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 343 Åsengt

Innlevert Attestert

548

Iht. 1/12 utgått!

Oversendes hr. reguleringssjefen i anl. bl. 13-26.

Oslo 26/4-30

D. Thomassen.

548
30 FR/O

Åsengaten 24B (B.j.no. 169-1930)

Tilbakesendes herr byingeniør.

Reguleringen og byggelinjen er inntegnet på bl. 14 med blått.

Hans Haugens gate er regulert til 20,0 m. bredde med 5,0 m byggelinje på nordsiden. Fortausbredden er på gatens sydside 7,0 m. Den nye gate nr på kvartalets vestside er 10,0 m. bred med åpen plass på gatens vestside; dog bør denne plassens nordre del reserveres Hans Haugens gate forutsatt en fristående skolebygning. Den regulerte gangvei på kvartalets sydside er 6,0 m. bred med 10,0 m. tilbakelagt byggelinje på hver side. Blokken på hjørnet av Hans Haugens gate og den nye gate skal ha 1,0 m. frasmygning mot hver av gatene.

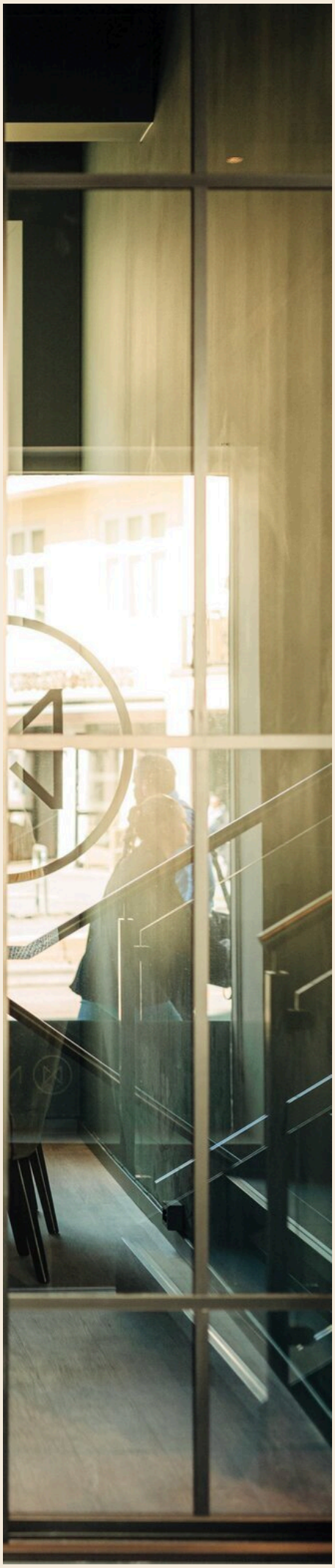
Gaten på kvartalets vestside stiger fra kote 20,05 i krysset med gangveien (midtlinjen) med 1:ca. 22,1 til kote 22,05 ved Hans Haugens gates sydside. Fortauspartiene inntil 5 cm. For Hans Haugens gate henvises til bestående kontrolenshøider, innskrevet på bl. 14 med

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0475/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Carl Jeppesens gate 28 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 113 (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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Aksel Solberg
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
a.solberg@nordvikbolig.no
959 65 071



Haakon Telle Bøe
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757

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