PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

# ÅSENGATA 40

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

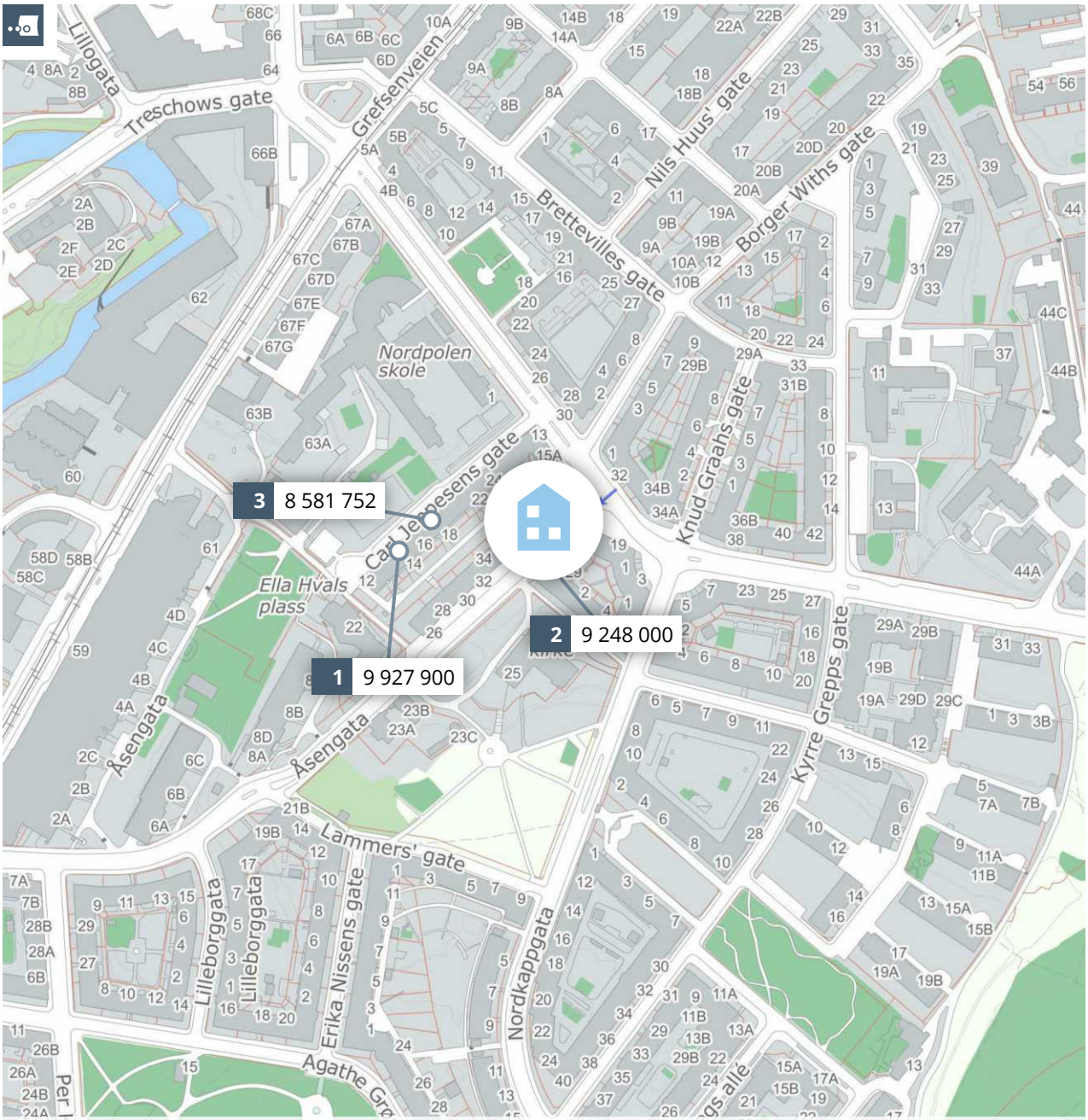
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# ÅSENGATA 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 01.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Guro Helle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Åsengata 40, 0480 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1932

GNR 224 BNR 61 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ÅSEN RODE 2

Verdivurdert til

**9 300 000**

| 245 342 | 9 545 342 | 85 223 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 112 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1932 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 9 461 |
| Formue | 0 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 4 |
| Balkong | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Carl Jeppesens gate 14<br>96 m² 1937 4. etg 2 sov | 30.09.2025 | 9 800 000 | **9 750 000** | 177 900 | 9 927 900 | **103 416** |
| 2 Åsengata 38<br>99 m² 1931 4. etg 2 sov | 25.09.2024 | 9 000 000 | **9 075 000** | 173 000 | 9 248 000 | **93 414** |
| 3 Carl Jeppesens gate 18<br>95 m² 1933 4. etg 2 sov | 24.10.2023 | 8 500 000 | **8 400 000** | 181 752 | 8 581 752 | **90 334** |

Moderne og rålekker 4-roms atriumsleilighet med fantastisk, solrik takterrasse på 17,5m². Leiligheten er arkitekttegnet av det anerkjente arkitektfirmaet Narud Stokke Wiig. Den private atriumsterrassen og leilighetens planløsning gir virkelig denne leiligheten et unikt preg og en meget funksjonell løsning. Terrassen er et flott skue på både dag- og kveldstid, omringet av stuen, gangen og kjøkkenet er uteplassen hjertet i leiligheten.

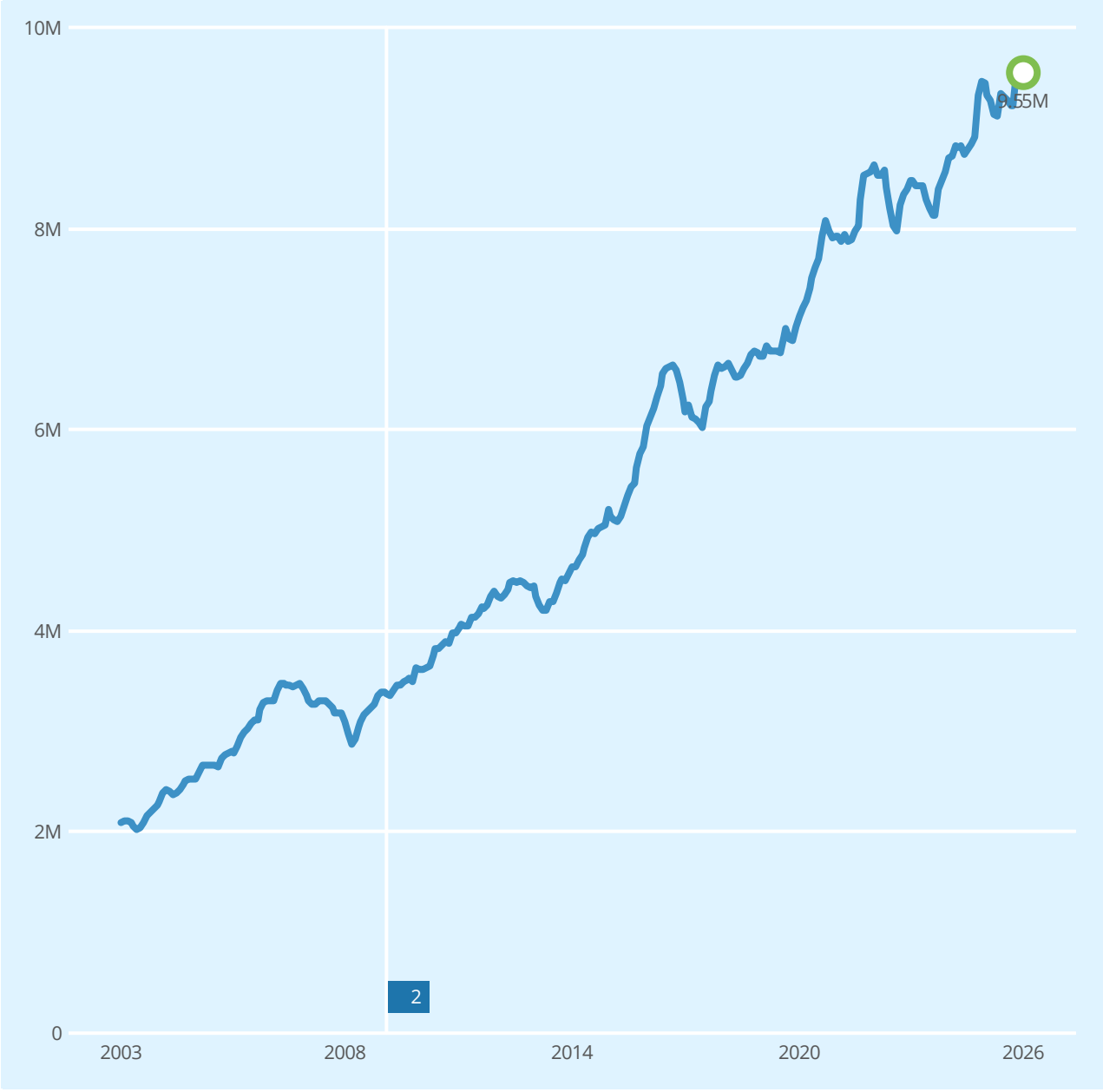
Leiligheten er på 112 kvm og ligger høyt og luftig i byggets 4. etasje, med store vindusflater til atrium, tak- og sidevinduer. Stue med plass til sofaseksjon, mediemøblement, lesekrok og spisebord. Atriumet er en fantastisk plass hvor man kan trekke seg tilbake i en travel hverdag og nyte tid med venner, familie, eller kollegaer. Videre er det også hyggelig kjøkken med pen og innholdsrik innredning. Her er det også plass til hyggelig frokostbord. Videre er det tre romslige soverom med god plass til senger, nattbord og garderober. Stort, flislagt baderom med både badekar og dusj. Det er også en praktisk bod for oppbevaring både i leiligheten og disponibel kjellerbod på 10,7 kvm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

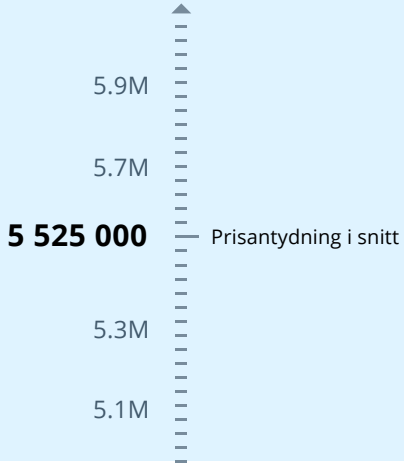
2 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.08.2012 | | 15.08.2012 | - | 1 900 000 | 0 | 1 900 000 | 3 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

## Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 2 grunnkrets nå

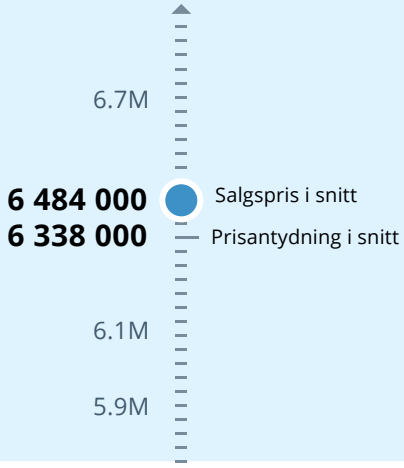
3
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
144
dager

## Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

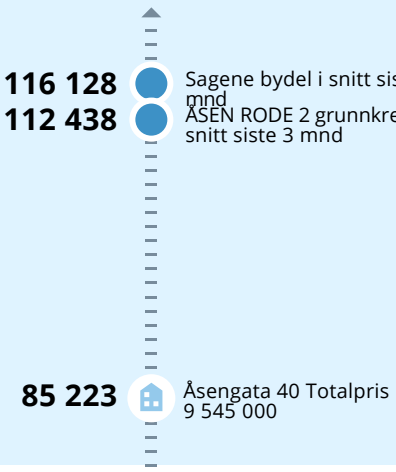
23
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 1.7% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Soria Moria |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 169260009 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Stephan Eugen Bernhard Guth | Elisabeth Regine Baur-Guth |

| Gateadresse |
| --- |
| Åsengata 40 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0480 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169260009

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget fuktighet i veggen mot bakgården til noen av kjellerbodene, bl.a. vår. For ca. 5 år siden installerte borettslaget permanent avfukter. Dermed var problemet løst.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: balansert ventilasjon

Arbeid utført av: installert i regi av borettslaget

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169260009

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling ble gjennomført i regi av borettslaget i kjelleretasjen. Leiligheten vår ligger i 4. et. og er ikke berørt.

21.1 Radonmåling

År: 2016

Verdi: årstall er omtrentlig, verdien ikke kjent. Nærmere opplysninger fås av borettslaget.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved kjøpet i 2011 manglet leiligheten redningsvei nr. 2. Redningstrapp på atriet ble installert i 2012 og godkjent.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Summen av økte kommunale avgifter og økte vedlikeholdsutgifter fra 1. januar 2026 vil, ifølge borettslagets styre, føre til at innbetalingene til andre felleskostnader vil øke med 15 % fra 1. mars. Innbetalinger til Internett vil øke med 6 % fra 1. mars grunnet budsjettert prisøkning fra Telia.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret hadde en melding høst 2025 om mulig funn av veggdyr i en av leilighetene, men det ble ikke funnet noen dyr utover noe som kunne være rester av at det hadde vært dyr der. Leiligheten ble likevel sanert og etterkontroll viste ingen tegn til dyr.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169260009

## Tilleggskommentar

Generelt : • Borehull i veggene • parkettgulv: mindre hak og slitasje etter bruk på kontorstol, noe misfarging pga. sollys el. bruk Stua: • Hak nederst på 2. vinduskarmen fra høyre Minste soverom: • Fotlisten til venstre for døra ble erstattet. Største soverom: • Liten ripe på den nederste hyllen til 1. klesskapet ved døra Kjøkken: • Fryseren: den bakre høyre hjørnet av den nederste skuffen er skadet. • 2 «tårer» på den øverste skuffen til venstre for komfyren • 1 liten skade og noe slitasje på høyre nedre vindusramme • Noen små hak og bruksporer fra sugepropper i overflaten til kjøkkenskapene • Litt slitasje på malingen til tilleggsskapet • liten ripe på avtrekksviften • Speilet er ikke festet til veggen! Bad: • Mindre slitasje nederst ved speilet Atrium: • 1 skadet treplanke (lite hull i enden) mot kjøkkenvinduet

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 169260009

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Step Guth | cf5a8f995c1b0fa10c5f3c2 7374757d1b65b88f9 | 28.02.2026 13:23:08 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Elisabeth Regine Baur Guth | 0370685f92227dc79bc24 44840f88171ce440126 | 28.02.2026 13:28:44 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 169260009

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# Tilstandsrapport

Åsengata 40, 0480 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 61

Andelsnummer 1105

**Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 112 m²**



**Befaringsdato:** 28.01.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26036 **Referansenummer:** NI1061

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

4-roms toppleilighet med eget atrium beliggenhet på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Leiligheten er bygget i 2011 og holder en gjennomgående god standard.

Balansert ventilasjon i bygget.
Elektrisk oppvarming.
Felles varmt forbruksvann.

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2011.
Kjøkkenet holder en normal standard og er godt vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål
Downlights under overskap.
Speil på vegg over benkeplaten. (satt inn av fagperson i oppdrag fra eier).
Kjøkkenet har keramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom fra 2011.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil montert på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Innfliset badekar med dusjutstyr.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone og dusjutstyr.
Gullvarme (kabler) og downlights i himling.

Det medfølger en større kjellerbod.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**4-roms leilighet med atrium**

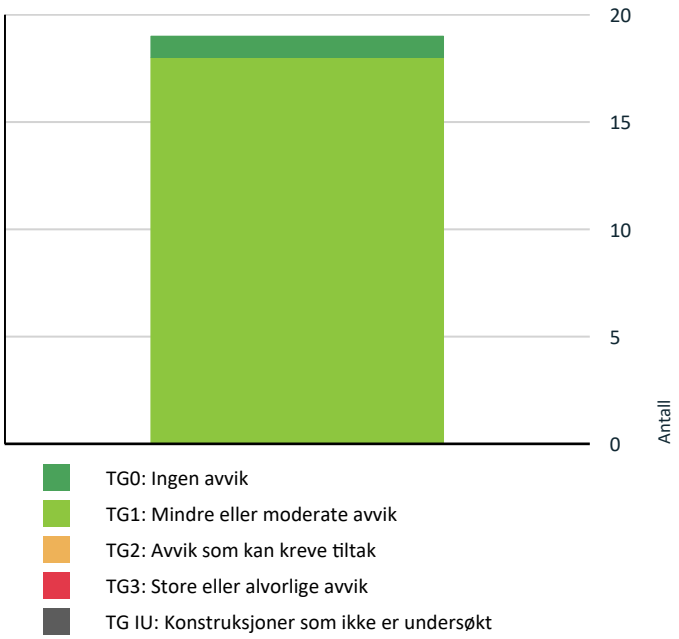
• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningssakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**4-roms leilighet med atrium**

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS LEILIGHET MED ATRIUM



**Byggeår**
1932

**Kommentar**
Byggeår er basert på brukstillatelse. Blokken er registrert tatt i bruk 01.01.1932 i følge Norges eiendommer.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2011 | Ombygging | Ombygging av loft |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

Løsningene fremstår representative for perioden og vurderes å ha normal kvalitet sett opp mot alder og bruk.
Det påpekes at vinduet til det største soverommet er noe hard å lukke.

På befaringstidspunktet fremstår vinduene som funksjonelle, med overflater preget av normal bruksslitasje. Med bakgrunn i alder er vinduene fortsatt innen forventet brukstid, men ordinært vedlikehold må påregnes for å opprettholde funksjon og levetid over tid.

### TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) fra utbyggelsesårene.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

Løsningene fremstår representative for perioden og vurderes å ha normal kvalitet sett opp mot alder og bruk.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra gangen til atrium som har glassvegger imot boligen langs tre sider.
Impregnert tregulv som er oppforet.

Sluk i gulvet og overvannshåndtering i vegg med varmekabel.
Det er opplyst at det er lagt varmekabel i atriumet med termostat montert i stuen.

Rømningsvei via trapp i galvanisert stål.
Lysarmatur og stikkontakt montert på vegg.

Ingen avvik registrert ut over normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

# Tilstandsrapport

### Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk i betongkonstruksjoner.
Pulttak tekket med papp.
Utvendig fasade er pusset og malt.
Grunnmur i betong.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Malte flater i fellesgangen.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett i leiligheten.

Gulvvarme (kabler) på bad.

---

Vegger:
Flissatte vegger i våtsonen på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

---

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Downlights på bad.

Takhøyden ble målt på det høyeste til 2,80 m og ned til ca. 2,25 m. Leiligheten har skråtak og har varierende høyder.

---

# Tilstandsrapport

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, 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. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger. Overflater på baderom er vurdert separat.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere fra utbyggingsårene.

———

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

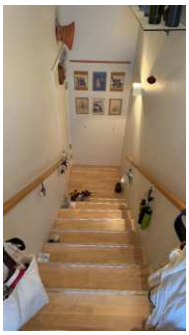
Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

## TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp fra entréen og opp til leiligheten.
Inntrinn i parkett.
Håndløper montert på vegge sider.

Innvendig trapp fremstår av tidsmessig utførelse. Trappen vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.



## TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte dører med frostet glass.

Innvendige dører fremstår av tidsmessig utførelse. Dørene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

# Tilstandsrapport

### Andre innvendige forhold

Hovedsoverom:
3 Garderobeskap med glatte, høyglans fronter.

Gang:
Garderobestang og - skap montert.

Det er takvinduer på alle soverommene.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

### Generell

Flislagt baderom fra 2011.
Badet ble oppført som del av utbyggelsen av loftet.

Rommet holder en normal standard og er godt vedlikeholdt.

———

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



### 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte veggflater i dusjsone. Ellers glatte, malte flater.
Nedsenket himling med innfelte downlights.

### 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til over 25 mm.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.
Hjelpesluk i dusjsonen.
—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.





## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil montert på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Innfliset badekar med dusjutstyr.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone og dusjutstyr.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

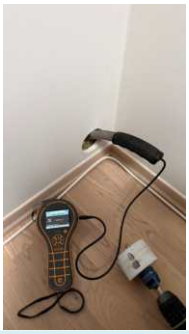
## 4. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2011.
Kjøkkenet holder en normal standard og er godt vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål
Downlights under overskap.
Speil på vegg over benkeplaten. (satt inn av fagperson i oppdrag fra eier)
Kjøkkenet har keramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det anbefales å installere komfyrvakt på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brannskader.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



### 4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekksventil på vegg, tilknyttet balanserte ventilasjonen.
I tillegg er det kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannledninger

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.



## TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.
———

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Gulvvarme (kabler) på bad.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*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.*

Sikringsskapet er plassert i innvendig bod.
Det ligger dokumentasjon på installasjon i sikringsskapet.

63 AMP hovedsikring.
8 fordelerkurser.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2011 Eier opplyser at det elektriske anlegget ble installert i 2011 av Strømberg Elektro AS.**
   **Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller øvrig dokumentasjon på arbeidet.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   **Eier opplyser at det ikke er utført noen arbeider på det elektriske anlegget etter at det ble installert, annet enn at Hafslund monterte ny måler i 2017.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

# Tilstandsrapport






# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

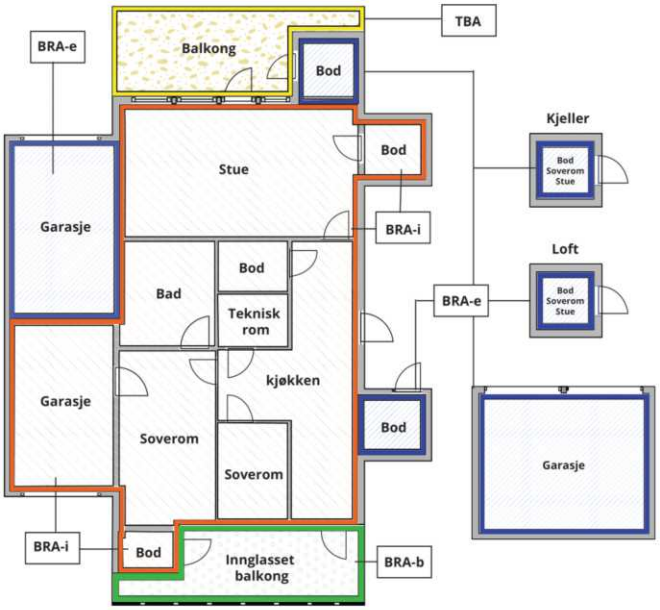
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## 4-roms leilighet med atrium

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | | | | | |
| 4. etasje | 112 | | | 112 | 17 |
| Kjeller | | 11 | | 11 | |
| **SUM** | **112** | **11** | | | **17** |
| **SUM BRA** | **123** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | Entré m/trappeløp | | |
| 4. etasje | Gang, kjøkken, stue, 3 soverom, bad, bod | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Loft:
Entré m/trapp.

Arealet til entréen med trappeløpet er medberegnet i 4. etasje som én flate.

4. etasje:
Gang, kjøkken, stue, 3 soverom, bad og bod.

Fra gangen er atriumet er målt til 17,47 m².

Kjeller:
Bod målt til 10,7 m², merket med Å40 - H0401.

———

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det leveres plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningssakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

### Nyere håndverkstjenester

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.1.2026 | Tony André Andersen | Takstingeniør |
| | Stephan Eugen Bernhard Guth | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 224 | 61 | | 0 | 207 m² | Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Åsengata 40

**Hjemmelshaver**
Funkisgården Borettslag

**Kommentar**
Bolignummer (SSB): H0401.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /Funkisgården Borettslag | 988609234 | | Obos Eiendomsforvaltning AS | Baur-Guth Elisabeth Regine, Guth Stephan Eugen Bernhard |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
1105

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en sentralt og attraktivt beliggenhet på Torshov, bydel Sagene i Oslo. Det er korte avstander til flere sentrale tjenester og grøntområder. I nærområdet finnes flere barnehager og skoler, samt et godt utvalg av ulike butikker, kaféer, restauranter og øvrig servicetilbud. Videre byr nabolaget på et godt kollektivtilbud med tilgang til flere ruter med både trikk, buss og t-bane. Videre byr området på flere parker og rekreasjonsområder.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 207 m² i følge Norges eiendommer.
Borettslaget består av flere teiger (gnr/bnr).

Fellesarealer er pent opparbeidet med gangveier, gressplener, variert beplantning, frukttrær, flaggstang, lekeapparater, oppmurte griller og sittegrupper.

### Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i nabolaget består hovedsakelig av bygårdsbebyggelse og noe nyere blokker.

Bygning oppført i 1931 (registrert tatt i bruk 01.01.1932) i mur- og teglsteinskonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

Funkisgården borettslag er et frittstående borettslag i kvartalet Åsengata, Hans Nielsen Hauges gate og Carl Jeppesens gate.
Borettslaget består av 157 leiligheter og har bruksrett til bakgården.
I gården finnes det også tre separate næringsseksjoner i første etasje.
Borettslagets nettside: funkisgården.lettstyrt.no

### Oppgraderinger og arbeider i eiers botid

Eier har opplyst om følgende:
2013: Lagt nytt gulv på kjøkkenet som følge av vannlekkasje. Utbedring ble utført av fagfolk og skaden gikk på borettslagets forsikring.
2017: Installasjon av balansert ventilasjon. Arbeid utført i regi av borettslaget.
2017: Vannstopper installert under oppvaskkummen. Arbeid utført i regi av borettslaget.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Fremtind Forsikring AS | 23480119 | | | |

**Kommentar**
Fellespolise for borettslaget. Andelseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæringsskjema fra selger eller megler forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Opplysningene i rapporten er derfor basert på befaring og tilgjengelig dokumentasjon. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.02.2026 | |
| 2 | 26.02.2026 | Lagt inn informasjon om borettslagets forsikring. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med

# Forutsetninger

gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Guro Helle
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: guro.helle@privatmegleren.no

Deres ref.: 169260009 . Vår ref.: 7501-1-1105 Dato: 18.02.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG |
| Organisasjonsnr: | 988609234 |
| Andelseier: | Baur-Guth, Elisabeth Regine |
| Medeier: | Guth, Stephan Eugen Bernhard |
| Leilighetsnummer: | 1105 |
| Adresse: | Åsengata 40, 0480 OSLO |
| Andelsnummer: | 1105 |
| Gnr. | 224 |
| Bnr. | 61 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 0,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 23480119.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån) på lånenr:121305 84894. Innfrielse kan skje ved terminforfall 30.03 og 30.09. Minimum beløp er kr 60 000. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (ev tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Borettslaget er en del av ett sameie. Gnr. 224, bnr. 62, snr. 4.
- Sikringsordning: forsikret via GBF (garantert betalte fellesutgifter).
- Forsikringssum: inntil 20% av de årlige felleskostnadene etter at alle andre inndrivelsesmetoder er utprøvd.
- Borettslagets nettside: funkisgården.lettstyrt.no Alle henvendelser til styret skal gå via denne siden.
- Fellesgjeld: Fellesgjelden er fordelt på andelene med en beløpsbasert nøkkel. Ved senere låneopptak vil borettsbrøken benyttes, dersom ikke vedtak om særfordeling foreligger. Megler må sjekke med selger om hun/han besitter plantegninger selv.
- Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån) på lånenr:121305 84894. Innfrielse kan skje ved terminforfall 30.03 og 30.09. Minimum beløp er kr 60 000. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (ev tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.
- Internettavtale med Telia. TV må bestilles selv og betaler direkte til Telia.
- Dyrehold skal styrebehandles.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Du er nå registrert i borettslagets datasystem og vil i den forbindelse ha mottatt en velkomstmelding med link for innlogging på oppgitte epostadresse. Fremtidige meldinger fra styret vil komme samme sted med varsling til epost. Styret ber om at du ser over at opplysninger på Funkisportalen om andelens eiere/beboere er riktig.

- Skilt: styret ordner med skilt til porttelefon/postkasse ut ifra informasjon fra megler. Ikke heng opp egne klistrelapper. Skiltene trykkes og distribueres etter innflytting. Du finner skiltet i Funkisportalen under <<min leilighet>> på nettsiden.
- Nettside: www.funkisgarden.lettstyrt.no her finnes mye informasjon rundt blant annet innflytting. Ytterligere spørsmål, send til www.funkisgarden.no/nyhenvendelse

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Dnb Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 12130584894 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,39% |
| Restsaldo | 42 813 843,19 |
| Innfrielsesdato: | 30.07.2044 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Dnb Bank ASA** |
| Lånenr.: | 15160226363 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,39% |
| Restsaldo | 8 404 933,61 |
| Innfrielsesdato: | 30.01.2034 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 461,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Varmt tappevann akonto | 728,00 | 698,88 fra 01.03.2026 |
| Lån nr: 1213058489; IN lån 1 - Akonto renter | 0,00 | |
| Lån nr: 1213058489; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Internett fra Telia | 210,00 | 222,60 fra 01.03.2026 |
| Vindu, ventilasjon og lyslån | 933,00 | |
| Lån likviditet vedlikehold | 1 250,00 | |
| Andre felleskostnader pr brøk | 6 340,00 | 7 291,00 fra 01.03.2026 |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 53,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 10 331,- |
| Annen formue: | 0,- |
| Gjeld: | 229 116,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Dnb Bank ASA** |
| Lånenummer: | 12131850857 |
| Restsaldo: | 136 049,02 |
| Kapitalkostnader: | 2 809,81 |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Dnb Bank ASA** |
| Lånenummer: | 15160226363 |
| Restsaldo: | 109 293,12 |
| Kapitalkostnader: | 4 126,60 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 245 342,14,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

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

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(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 26.03.2025 kl.18.00 som webmøte.**

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

# Innkalling til generalforsamling

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

**Til behandling foreligger:**

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

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

**3. GODTGJØRELSER**
- **A)** Styret

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

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

Oslo, 16.3.2025
Styret i Funkisgården Borettslag

John Arno Ravlo Trude Rauken Ingjerd Bruland

Rune Vikanes Per-Cato Trønnes

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

# STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

**Tillitsvalgte**
Siden generalforsamlingen i mars 2024 har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende punkter har hatt spesielt fokus i 2024:

**Økonomien i borettslaget:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vedlikehold og oppgraderinger av eiendommen:**

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

De fire store prosjektene i 2024 var:

**Drenering og oppgradering av fyrrommet.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I tillegg har det vært en del andre prosjekter:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Fremtidig vedlikehold og oppgraderinger**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

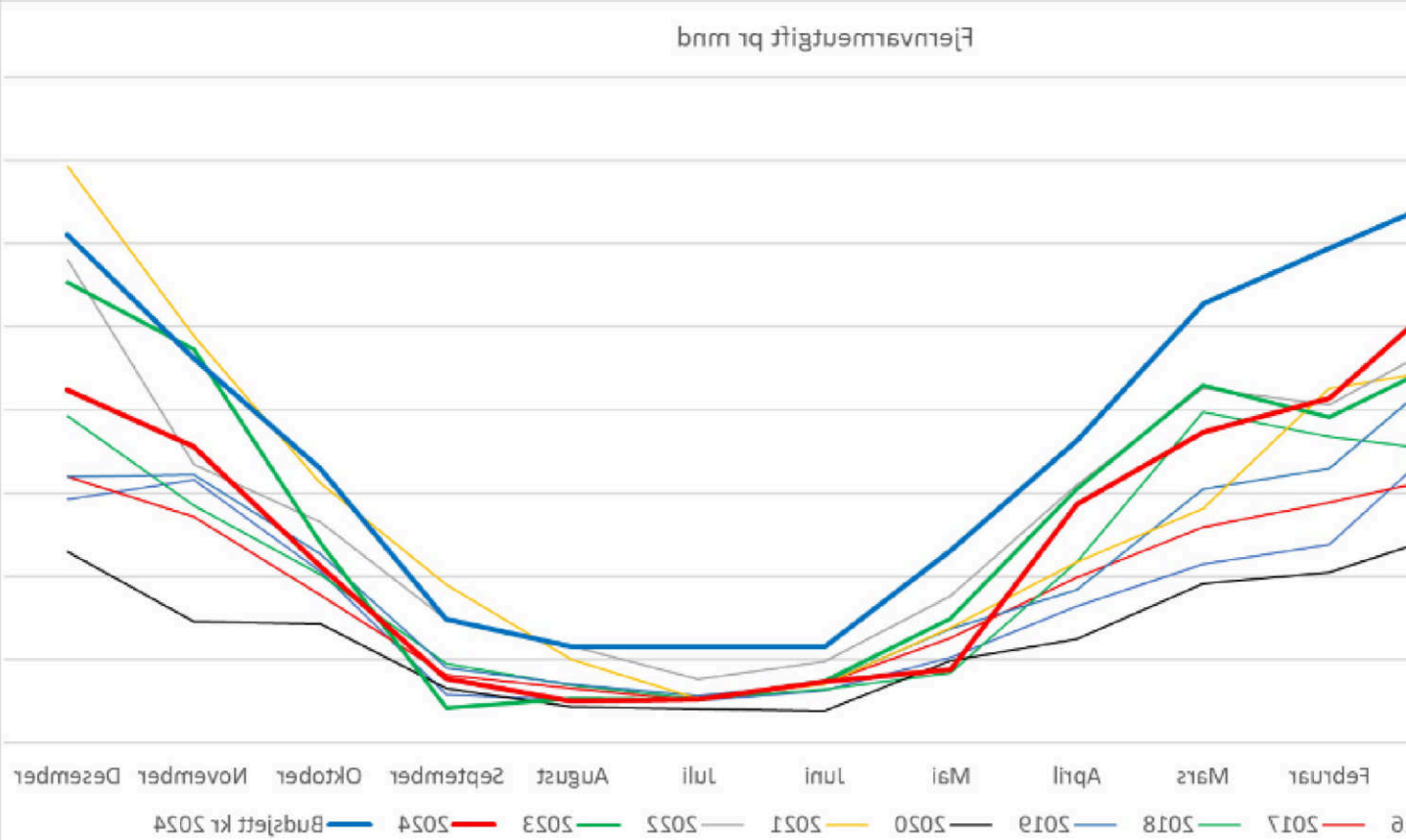
**Brannsikring i kjellerne.** Høsten 2023 hadde vi en brannteknisk gjennomgang av alle kjellerlokalene etter at det er lagt inn nye vannrør og ny strømforsyning. Rapporten fra Firesafe viser at det er noen av branndørene som bør skiftes ut. Planlegging av dette arbeidet er satt i gang.

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

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

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

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




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

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

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

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

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

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

**Andre aktiviteter fra styret i borettslaget i 2024:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

## Inntekter

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

## Vesentlig avvik i forhold til budsjettet for 2024

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

## Resultat

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

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

## Disponible midler

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

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

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

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

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## REVISORERKLÆRING

Den var ikke klar når innkallingen ble skrevet.

Settes inn her så snart den er klar.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

# FUNKISGÅRDEN BORETTSLAG

## ORG.NR. 988 609 234, KUNDENR. 7501

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **2 074 541** | **1 194 647** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 2 368 421 | 5 071 305 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 17 | 1 000 000 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -2 522 702 | -3 042 826 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 16 | -4 489 959 | -1 398 585 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-3 644 240** | **629 894** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **-1 569 699** | **1 824 541** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 185 143 | 2 653 677 |
| Kortsiktig gjeld, bl.a Oslo kommune og DNB | -1 754 842 | -579 136 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **-1 569 699** | **2 074 541** |

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

## RESULTATREGNSKAP

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

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

## BALANSE

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

Oslo, 16. mars 2025
Styret i Funkisgården Borettslag

John Arno Ravlo | Ingjerd Bruland | Trude Marie Rauken

Per-Cato Grimsøen Trønnes | Rune Vikanes

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

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

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

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

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 14**
**BYGNINGER**

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

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

**NOTE: 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 16**
**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

**NOTE: 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

**NOTE: 18**
**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 19**
**PANTSTILLELSE**

| | |
|---|---|
| Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant: | |
| Borettsinnskudd | 76 983 000 |
| Pantelån | 70 450 093 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 120 329 661 |
| **TOTALT** | **267 762 754** |

| | |
|---|---|
| Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi: | |
| Bygning og tomt | 311 788 279 |
| **TOTALT** | **311 788 279** |

**SAK 3 Godtgjørelser:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## SAK 5, valg

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

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

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

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

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

# ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

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

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

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

## Nøkler/skilt
Se Funkisgården Borettslags hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

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

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

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

## Garantert betaling av fellesutgifter

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

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

## Energimerking

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

## Radongass

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

## Større vedlikehold og rehabilitering (Historikk)

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

**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

Vedlegg vedtekter Funkisgården borettslag, 12.3.2020

## 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.

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



**Protokoll fra ordinær generalforsamling i Funkisgården Borettslag**

---

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

Møtet ble åpnet av John Ravlo.

---

1. **Konstituering**

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

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

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

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

---

2. **Årsrapport og regnskap for 2024**

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

**Vedtak:** Godkjent

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

**Vedtak:** Godkjent

---

3. **Godtgjørelser**

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

**Vedtak:** Godkjent

---

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



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

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

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

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

**Vedtak:** Godkjent

---

5. **Valg av tillitsvalgte**

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

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

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

***D. Valg av valgkomite***
Ingen kandidater hadde meldt seg.

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

Møtet ble hevet kl.: 18:40

Protokollen signeres av møteleder, protokollfører og protokollvitne.

| | | |
|---|---|---|
| DocuSigned by: 463E7306EC6B438... | DocuSigned by: Ingjerd Bruland B307230F49D74D5... | Signed by: Helene L. Bing D1C71AB7810444F... |
| John Ravlo<br>Møteleder | Ingjerd Bruland<br>Protokollfører | Helene Bing<br>Prokollvitne |

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Åsengata 40, 0480 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**26.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-263633** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80550405** |
| Gårdsnummer<br>**224** | Bruksnummer<br>**61** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0401** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1932** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**113,9 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**113,9 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**-** | Bygningsmateriale<br>**-** |
| Oppvarming<br>**-** | |
| Ventilasjon<br>**-** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år<br>**102,15 kWh/m²** |
|---|

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år<br>**176,48 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**20 101 kWh** |
|---|---|

# Åsengata 40, 0480 OSLO

## Tiltak

Tiltak 1: Tiltak: Isolering av rør og ventiler i varmeanlegget

Tiltak: Isolering av rør og ventiler i varmeanlegget

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

## Attesten gjelder for følgende eiendom

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Åsengata 40 | 80550405 | H0401 | 0 | 0 | 1105 |

# Bygningsdata

| Enhet | Inngangsverdi |
|---|---|
| Bygningskategori | Boligblokk |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | |
| Bygningstype | Leilighet |
| Byggeår | 1932 |
| **Byggstandard** | |
| Byggtype | Eksisterende bygg |
| TEK standard | Energiregler 1997 |
| **Beregningsprogram** | |
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 8.034 |
| Produsent / leverandør | SIMIEN AS |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk simulering ihht NS3031:2025 |
| **Energirådgiver** | |
| Firma | Obos Prosjekt |
| **Klimainformasjon** | |
| KlimastasjonKilde | CERRA (1991-2020) |
| Dato for beregning | |
| Klimastasjon | Oslo |
| Korreksjonsfaktor | 1.00 |
| Årsmiddeltemperatur | 7.30 °C |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |
| **Beregningsdato** | |
| Dato | 26.02.2026 |
| **Beskrivelse** | |

# Bygningskategori i henhold til tabell T.1 i NS3031:2025

| Størrelser | Inndata |
|---|---|
| Areal yttervegger | 86,96 m² |
| Areal tak | 109,06 m² |
| Areal gulv | 0,00 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 40,18 m² |
| Oppvarmet BRA | 113,90 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 273,40 m² |
| U-verdi for yttervegger | 0,70 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,13 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 0,80 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 35,28 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,12 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 102,9 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 2,50 $h^{-1}$ |
| Lekkasjetall dato | — |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming | 0,75 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen | 70 % |
| Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget | 2,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid | 1,70 m³/(m²·h) |
| Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid | 0,00 m³/(m²·h) |
| VentilasjonsType | CAV |
| Årlig spesifikt energibehov for belysning i driftstiden | 11,40 kWh/(m²·år) |
| Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 11,40 kWh/(m²·år) |
| Belysningstype | Konstant |
| Årlig spesifikt energibehov for utstyr i driftstiden | 17,55 kWh/(m²·år) |
| Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 10,53 kWh/(m²·år) |
| Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 13,14 kWh/(m²·år) |

| | |
|---|---|
| Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann | 0 % |
| Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke | 0,0 % |

# Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

| Størrelser | Inndata |
|---|---|
| **Romoppvarming** | |
| Lineær U-verdi for distribusjonssystem | 0,20 W/(m·K) |
| Løpemeter distribusjonsrør per BRA | 0,20 m/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt | 0,60 kW/(l·s) |
| Detaljert analyse distribusjon | Nei |
| Detaljert analyse pumpeeffekt | Nei |
| **Ventilasjonsvarme** | |
| Lineær U-verdi for distribusjonssystem | 0,20 W/(m·K) |
| Løpemeter distribusjonsrør per BRA | 0,25 m/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt | 0,50 kW/(l·s) |
| Detaljert analyse distribusjon | Nei |
| Detaljert analyse pumpeeffekt | Nei |
| **Sirkulasjon varmtvann** | |
| Lineær U-verdi for sirkulasjonssystem | 0,00 W/(m·K) |
| Løpemeter distribusjonsrør per BRA | 0,30 m/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt | 0,20 kW/(l·s) |
| Detaljert analyse distribusjon | Nei |
| Detaljert analyse pumpeeffekt | Nei |
| **Romkjøling** | |
| Lineær U-verdi for distribusjonssystem | 0,00 W/(m·K) |
| Løpemeter distribusjonsrør per BRA | 0,00 m/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt | 0,00 kW/(l·s) |
| Detaljert analyse distribusjon | Nei |
| Detaljert analyse pumpeeffekt | Nei |
| **Ventilasjonskjøling** | |
| Lineær U-verdi for distribusjonssystem | 0,00 W/(m·K) |
| Løpemeter distribusjonsrør per BRA | 0,00 m/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt | 0,00 kW/(l·s) |

| | |
|---|---|
| Detaljert analyse distribusjon | Nei |
| Detaljert analyse pumpeeffekt | Nei |

## Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

| Type | Virkningsgrad Varmefaktor | Energidekningsgrad |
|---|---|---|
| Sentral varmekilde - Fjernvarme | 0,95 | 100,00 |
| | | Inndata |
| Installert effekt | | 117,80 |
| Ekvivalent settpunkttemperatur i drift | | 21,00 |
| Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift | | 19,00 |

## Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

| Størrelser | Inndata |
|---|---|
| Årsvirkningsgrad for solkraftsystem | 0,00 % |
| Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak) | 0,00 kW |
| Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft | 0,00 % |
| Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft | 0,00 % |
| Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering | 0,00 |
| Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering | 0,00 % |

## Vektingsfakorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS3031:2025

| Type | Primær energifaktor | Co2 faktor | Energikostnad | Annen vekting |
|---|---|---|---|---|
| Levert elektrisitet | 1,00 | 395,00 | 0,80 | 1,00 |
| Eksportert elektrisitet | 0,00 | 65,00 | 1,00 | 0,00 |
| Fossil olje | 2,70 | 0,00 | 0,00 | 2,70 |
| Fossil gass | 1,90 | 0,00 | 0,00 | 1,90 |
| Fossilt fastbrensel | 0,37 | 0,00 | 0,00 | 2,70 |
| Bio olje | 0,37 | 0,00 | 0,00 | 0,37 |
| Bio gass | 0,37 | 0,00 | 0,00 | 0,37 |
| Bio fastbrensel | 0,37 | 0,00 | 0,00 | 0,37 |
| Fjernvarme | 0,43 | 85,00 | 0,70 | 0,43 |
| Fjernkjøling | 0,37 | 0,00 | 0,00 | 0,37 |
| Annen | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 |

## Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS3031:2025

| | **Varmetapspost** | **Varmetapstall** |
|---|---|---|
| 1 | Vegger | 0,53 W/(m²·K) |
| 2 | Tak | 0,12 W/(m²·K) |
| 3 | Gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| 4 | Vinduer og dører | 0,28 W/(m²·K) |
| 5 | Kuldebroer | 0,12 W/(m²·K) |
| | **Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5** | **1,06 W/(m²·K)** |
| 6 | Infiltrasjon | 0,14 W/(m²·K) |
| | **Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6** | **1,20 W/(m²·K)** |
| 7 | Ventilasjon | 0,17 W/(m²·K) |
| | **Varmetapstall, totalt, sum 1–7** | **1,37 W/(m²·K)** |

# Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS3031:2025

| Energipost | Netto energibehov (beregningspunkt A) | Distribusjons og akkumuleringstap | Brutto energibehov (beregningspunkt B) | SPF | Tilført energi (beregningspunkt C) |
|---|---|---|---|---|---|
| | kWh/(m²·år)] | kWh/(m²) | kWh/(m²·år) | | kWh/(m²·år) |
| Romoppvarming | 69,07 | 7,01 | 76,09 | 0,95 | 80,08 |
| Ventilasjonsvarme | 8 | 7 | 15 | 0,9 | 15 |
| Varmtvann | 25 | 13 | 38 | 0,9 | 40 |
| Romkjøling | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 |
| Ventilasjonskjøling | 0 | 0 | 0 | 0,0 | 0 |
| Vifter | 10 | 0 | 10 | 1,0 | 10 |
| Pumper | 2 | 0 | 2 | 1,0 | 2 |
| Belysning | 11 | 0 | 11 | 1,0 | 11 |
| Teknisk utstyr | 18 | 0 | 18 | 1,0 | 18 |
| **Totalt** | **143** | **26** | **170** | **-** | **176** |

# Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS3031:2025

| | Energikilde | Levert og eksportert energi | Spesifikk levert og eksportert energi |
|---|---|---|---|
| | | kWh/år | kWh/(m²·år)) |
| Levert energi | Levert elektrisitet | 4 707 | 41 |
| | Levert fossil olje | 0 | 0 |
| | Levert fossil gass | 0 | 0 |
| | Levert fossil fast brensel | 0 | 0 |
| | Levert bioolje | 0 | 0 |
| | Levert biogass | 0 | 0 |
| | Levert bio fast brensel | 0 | 0 |
| | Totalt levert brensel | 0 | 0 |
| | Levert fjernvarme | 15 393 | 135 |
| | Levert fjernkjøling | 0 | 0 |
| | Andre levert energibærere | 0 | 0 |
| | Totalt levert energi | 20 101 | 176 |
| | | | |
| Eksportert energi | Egenprodusert Elektrisitet Til Eksport | 0 | 0 |
| Levert energi | Totalt netto levert energi | 20 101 | 176 |

## Elektrisk energibudsjett energi henhold til tabell 12.B i NS3031:2025

| Elektrisitetsposter | kWh/år | kWh/(m²·år) |
|---|---|---|
| El-spesifikke energiposter | 4 707 | 41 |
| Tilført elektrisitet oppvarmingssystem | 0 | 0 |
| Tilført elektrisitet varmtvannssystem | 0 | 0 |
| Tilført elektrisitet kjølesystem | 0 | 0 |
| Egenprodusert elektrisitet til egenbruk | 0 | 0 |
| Levert elektrisitet | 4 707 | 41 |
| Egenprodusert elektrisitet til eksport | 0 | 0 |
| Netto levert elektrisitet | 4 707 | 41 |

## Vektet levert energi / primærenergi for bygningen henhold til tabell 16 i NS3031:2025

| Energikilde | Levert- og eksportert energi | Vektingsfaktor/primærenergi-faktor | Vektet levert energi / primærenergi |
|---|---|---|---|
| | kWh/(m²·år) | | kWh/(m²·år) |
| Levert elektrisitet | 41,33 | 1,00 | 41,33 |
| Levert fosils olje | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| Levert fosil gass | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| Levert fosilt fast brensel | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| Levert bioolje | 0,00 | 0,45 | 0,00 |
| Levert biogass | 0,00 | 0,45 | 0,00 |
| Levert fast biobrensel | 0,00 | 0,45 | 0,00 |
| Levert Totalt brensel | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| Levert fjernvarme | 135,15 | 0,45 | 60,82 |
| Levert fjernkjøling | 0,00 | 0,45 | 0,00 |
| Andre leverte energibærere | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| El-produksjon til eksport (til fradrag) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

## Totalt resultat

| Størrelser | Verdi |
|---|---|
| Sum klimakorrigert spesifik vektet levert energi | 102,15 kWh/(m²·år) |
| Totalt klimakorrigert levert energi | 11 634,35 kWh |

Ingen målt energibruk rapportert

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

ARKITEKTteam AS
Geitmyrs veien 27
0171 OSLO

KOPI

Dato: 10 MAI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504508-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marita Grande | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | ÅSENGATA 26 | Eiendom: | 224/52/0/0 |
| Tiltakshaver: | Nordicgate Eiendom ANS | Adresse: | P.b. 1877 Vika, 0122 OSLO |
| Søker: | ARKITEKTteam AS | Adresse: | Geitmyrs veien 27, 0171 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - ÅSENGATA 26

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b...

**Det er søkt ominnredning og installering av nye bad m.m.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93 e) og 95 b godkjennes søknaden om enkle tiltak mottatt Plan- og bygningsetaten 13.04.2005**

**Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 94 fritas tiltaket for nabovarsling da det kun er innvendige arbeider som ikke vil påvirke naboer eller gjenboere.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

**Bortfall av tillatelse**
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver, ved mindre tiltak etter § 86 a fra den dag melding er sendt kommunen, ved enkle tiltak etter § 95 b ved utløp av 3-ukersfristen og en dispensasjon fra den dag den er meddelt tiltakshaver, jfr. § 96, 3. punktum.

**Søknaden:**
Det er søkt ominnredning og installering av nye bad m.m i bygård.

**Godkjenninger**

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato |
|---|---|---|
| Plan 1. etg. - ny | AF 101-A | 01.11.2004 |
| Plan 2. etg. - ny | AF 102-A | 01.11.2004 |
| Plan 3. etg. - ny | AF 103-A | 01.11.2004 |
| Plan 4. etg., loftsplan - ny | AF 104-A | 01.11.2004 |
| Snitt - ny | AF 201 | 01.11.2004 |

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

| Orgnr og Navn | Beskrivelse |
|---|---|
| 981275527 Bjørn Authén | Ansvarlig søker for utførerdelen, brannteknisk, lyd og bygningsfysisk prosjektering og kontroll av prosjektering i tiltaksklasse 2. Ansvarlig utførende og kontroll av utføring for bygning i tiltaksklasse 2. |
| 942216432 Arkitektteam AS | Ansvarlig søker for prosjekteringsdelen, arkitekturprosjektering og kontroll av arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 2. |
| 879678692 Ing Gro Tangen Solberg AS | Ansvarlig for konstruksjonsteknisk prosjektering og kontroll av denne i tiltaksklasse 2. |
| 951308439 Siv ing Per K Lie & Co AS | Ansvarlig prosjektering og kontroll av prosjektering for installasjon av nye bad, etablering av nye opplegg for spillvann og forbruksvann og legging av nytt røropplegg for vannbårent varmeanlegg, samt delvis nytt ventilasjonsanlegg i tiltaksklasse 2. |

**Gjeldende plangrunnlag:**
Eiendommen er regulert til bolig gjennom reguleringsplan S-2255.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**
Plan- og bygningsetaten viser til ovennevnte avsnitt og mener tiltaket er i henhold til den samlede plan- og bygningslovgivningen og kan godkjennes.

Plan- og bygningsetaten vil påpeke at det ikke er godkjent noen nye boenheter som følge av tiltaket.

**Avfallsplan:**
Avfallsplan er godkjent 19.04.2005.

**Ferdigstillelse:**
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

**Klageadgang:**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

**Vedlegg:**
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

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

Vivi Larsen
For avdelingsleder

Marita Grande
saksbehandler

Kopi til:
Nordicgate Eiendom ANS, P.b. 1877 Vika, 0122, OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

ARKITEKTteam AS
Geitmyrs veien 27
0171 OSLO

Dato: 04 OKT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200504508 -13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marita Grande | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | ÅSENGATA 26 | Eiendom: | 224/52/0/0 |
| Tiltakshaver: | Nordicgate Eiendom ANS | Adresse: | P.b. 1877 Vika, 0122 OSLO |
| Søker: | ARKITEKTteam AS | Adresse: | Geitmyrs veien 27, 0171 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## BRUKSTILLATELSE - ÅSENGATA 26

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.

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

Mari H slagsvold
For avdelingsleder

Marita Grande
saksbehandler

Kopi til:
Nordicgate Eiendom ANS, P.b. 1877 Vika, 0122, OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

NAV AS
Hallinggate 5
0170 OSLO

Dato: 04.05.2016

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

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

# Ferdigattest - Åsengata 26 - 42 m.fl.

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

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

## Sluttrapport for avfallshåndtering

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

## Klageadgang

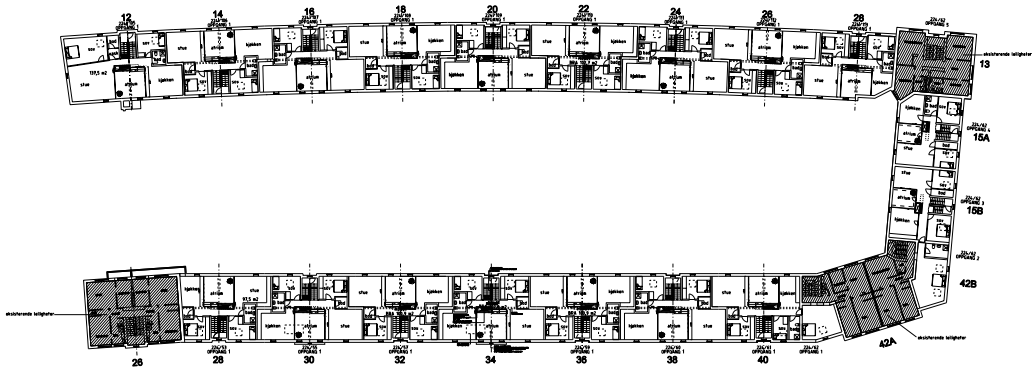
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.05.2016 av:

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

VEDLEGG E02




| Tekst | Tegn.nr. | Indeks |
|---|---|---|
| PLAN 4.ETG. | AOF 20001 | B03 |

| REVISJON PÅR IS. | | | |
|---|---|---|---|
| – | 23.01.07 | TC | B01 |
| – | 23.01.07 | ET | B02 |
| e.UKEP RIV | 09.04.07 | TSC | B01 |
| SAMSVARSKO | 11.07.07 | TSC | B02 |
| Rettelser | Dato | Sign. | Kontr. Indeks |

Prosjekt

ÅSENGATA 26-42

Tiltakshaver:

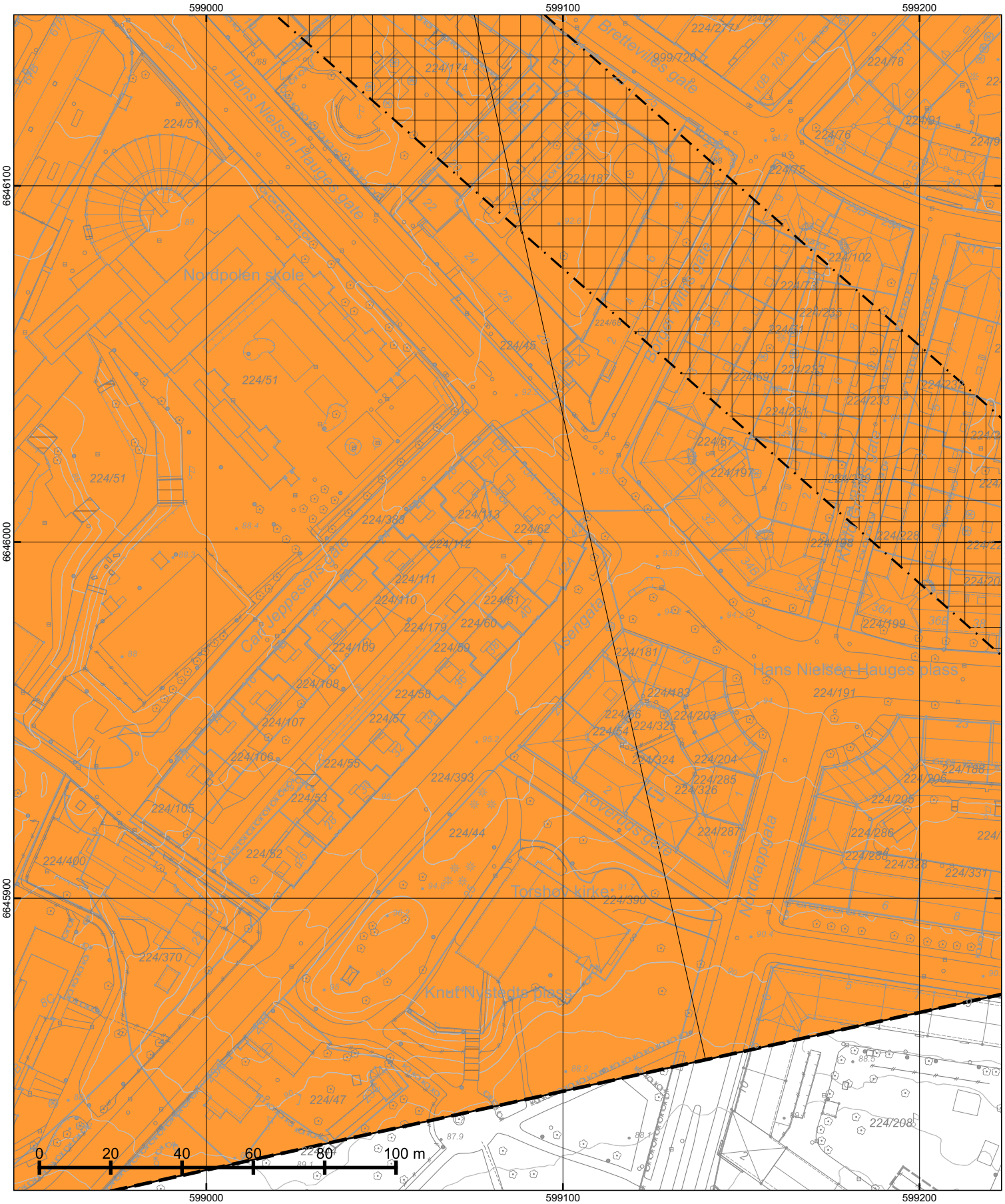
FUNKISLOFT A/S

Firma


Adresse/tlf.


| Målestokk | Dato | Tegnet | Kontrollert | Sak nr. |
|---|---|---|---|---|
| A1:1:200 | 15.01.07 | ET/TAS | TSC | 2612 |

| Tekst | Tegn.nr | Indeks |
|---|---|---|
| PLAN 4.ETG. | AOF 20001 | B03 |




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

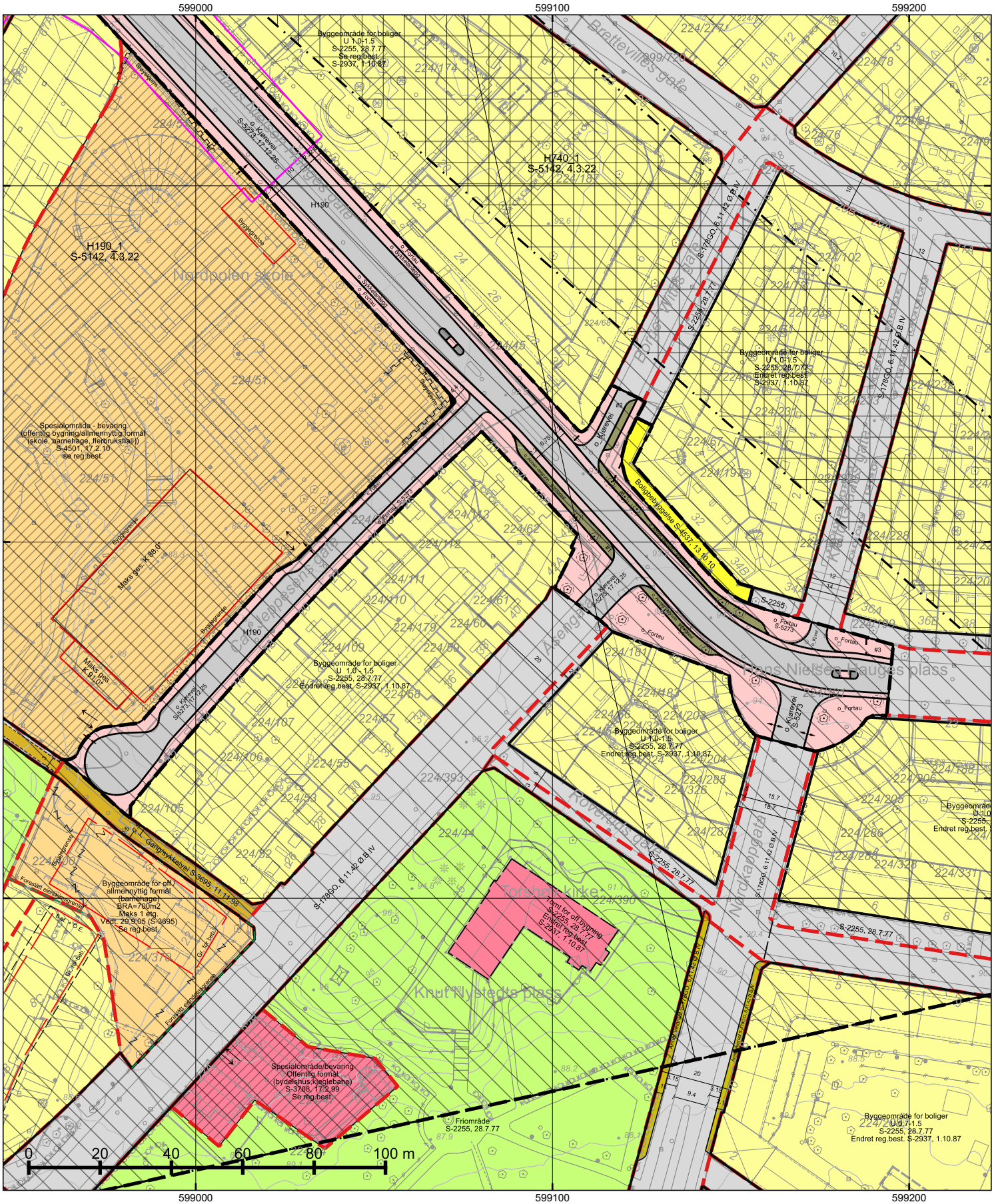
## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153334/ 86527032
Deres ref.:
Adresse: Åsengata 40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/61

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

Se tegnforklaring på eget ark


599000
599100
599200
6646100
6646000
6645900
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Se reg.best.
S-2937, 1.10.87
H190_1
S-5142, 4.3.22
H740_1
S-5142, 4.3.22
Nordpolen skole
Spesialområde - bevaring
(offentlig bygning/allmennyttig formål
(skole, barnehage, flerbrukshall))
S-4501, 17.2.10
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Boligbebyggelse S-4537 13.10.10
Maks gesimshøyde K 88.0
Maks gesimshøyde K 91.0
Byggeområde for off./
allmennyttig formål
(barnehage)
BRA=700m2
Maks 1 etg.
Vedt. 29.9.05 (S-3695)
Se reg.best.
Gangbykkeltrasé S-3695 11.11.98
Spesialområde/bevaring
Offentlig formål
(bydelshus,kjeglebane)
S-3708, 1.12.99
Se reg.best.
Friområde
S-2255, 28.7.77
Tomt for off.bygning
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.7-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Hans Nielsen Hauges plass
Knut Nystedts plass
Torshovkirken
Åsengata
Rovsetgata
Nordkappgata
Bratteviltes gate
Carl Deichmans gate
Ernst Sømmes gate
Sørkedalsveien
Kjølberggata
Kjølbergveien
Fortau
Kjørevei
Sykkelfelt
Fortau
Byggegrense
Frisiktlinje
Fortau
Kjørevei
Sykkelfelt
Fortau
Kjørevei
Fortau
Kjørevei
Fortau
Kjørevei

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

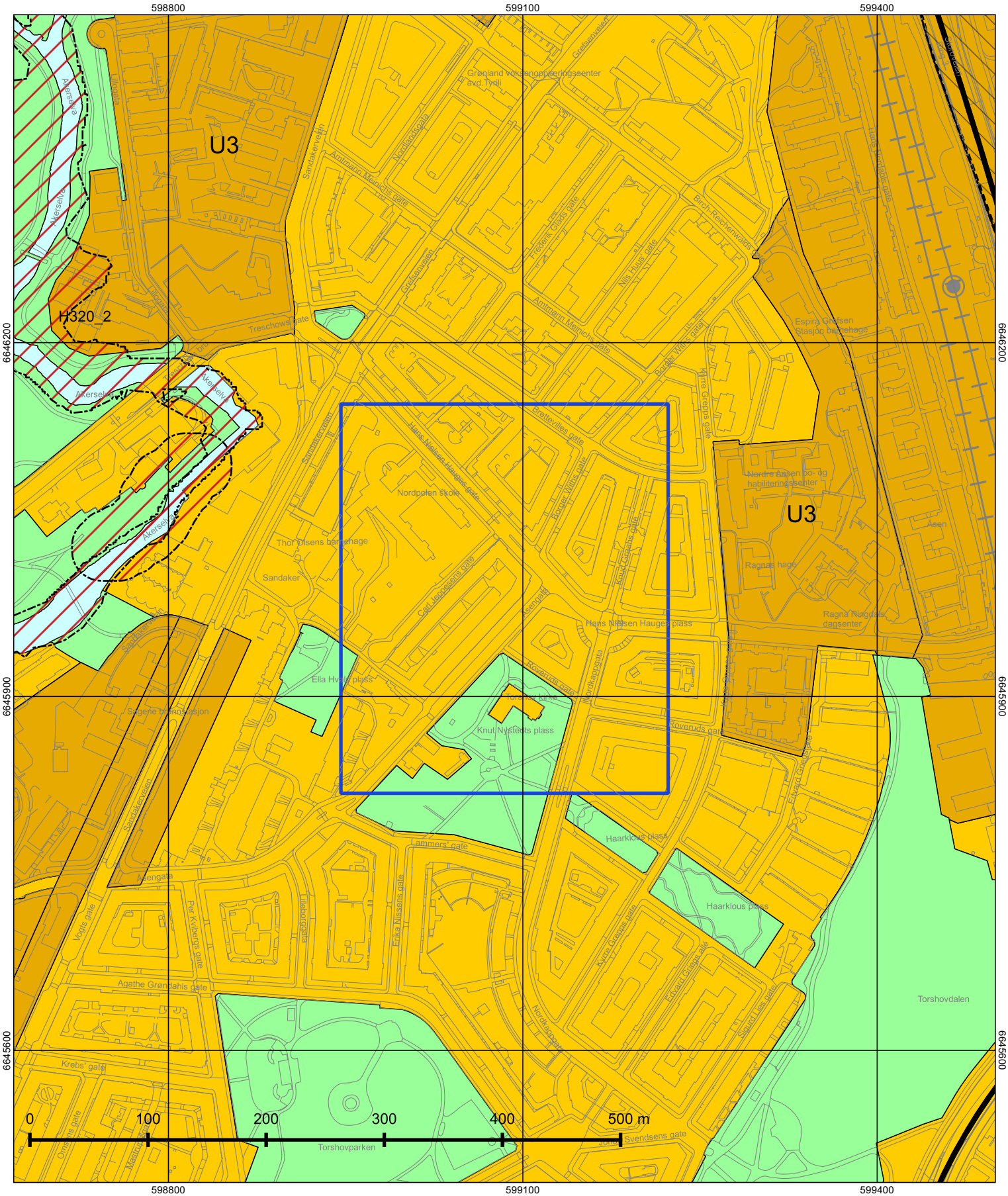
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 624 - Underjordisk anlegg
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153334/86527032
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Åseng t. 26-42

Fr. 164/1930

Våningshus.

N.d. BYGNINGSCHEFEN B.J.no. 164/1930 OSLO

# Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 24 B Aasengaten.

Innlevert ..... Attestert .....

Bl. 1/12 utgått.

Bl. 13/28. Nye planer og fasader.

Reg. kontoret for nr. 547 mott 28 APR 1930

Oversendes bm. reguleringssjefen i anl. bl. 13-28.

Oslo 26/4 30

O. Thue-Jensen

547/30 PH/C

Åsengaten 24B (B.j.no. 164-1930)

Tilbakesendes herr bygningschefen.

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

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

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

Etasjeantallet stemmer overens med reguleringsplanens forut-

*) Forsenkningslinje i Hans Hauges gt. og Åsengaten innsatt 19 cm.

setninger.

Oslo reguleringsvesen den 5. mai 1930.

164/30

Harald Hals

O. Hals

Oversendes Oslo vann- og kloakkvesen i anl. bl. 13-29.

Oslo 7/5. 30

O. Haagenæs

OSLO VANN- og KLOAKKVESEN
JNr 001872 6-MAI 1930

V Bl. 29-32. Beregn. V. K. S.

Bl. 33

J. nr. 1872/1930. Matr. nr. 24b Åsengaten, bygning mot Åsengaten.

Tilbakesendes med bilag herr bygningssjefen i Oslo.

I henhold til anmelderens skrivelse av 22d ds. (bl. 33) meddeles at da kjellergulvets høide ikke er forandret henvises til vann- og kloakkvesenets påtegning av 20. februar d.å. på et tidligere ekspedisjonsdokument.

Oslo vann- og kloakkvesen. den 26. mai 1930.

J. Hartvig.

Knut Asher

V

V Bl 34-36. Beregn.
V " 37-40. "

Oversendes hr. stadsfysikus til uttalelse i anl. bl. 13-29.

Oslo 30/5. 30

O. Haagenæs

V

164/1930

Ad: matr.no. 24 b, Aasengaten.

Tilbakesendes herr bygningsinspektören.

Der må ikke være åpen trappeforbindelse mellem kjeller og butikklokaler. Spiserummet i kjeller må ikke benyttes til varig opphold for mennesker.

Vedlagte regler for fetevarer og kolonial, samt kjött og fisk må følges.

Der mangler plan over 4de etasje. Balkongenes innvendige bredde må ikke gjöres större enn 0.80 m.

Der må sörges for effektivt dampavtrekk såvel fra kjökkener som fra vaskerum. Disse siste må få tilstrekkelig lys, gulvene få fall til sluk og veggene utföres av vanntett materiale. Entrée-ne må ventileres og få tilstrekkelig lys. De gjellende regler for innredning av W.C.rum må følges, undtatt kravet om direkte lys. W.C.rummene må få friskluftsinntak gjennem kanal utenfra. Kottene må ventileres.

Kfr. vedlagte skjema for isolasjon etc.

Iövrig må bygningslovens bestemmelser følges.

Oslo helseråd den 16 juni 1930.

I. Dirsen. / Sigurd Bay

V Bergen bl. 41/44

N. t. til innstilling.
Oslo 18/6-30
O. Haagenrud

Tilbakesendes Hr. byggeinspektøren.
Der tillates ikke boder i henhold til § 7 fra.
A. § 89 3/4 for at hjørneparsellen, der er i 4 etasjer, kun gir adkomst til en trap.
B.B. § 73 2 for hjørneparsellen oppbygg over 4 etasjer gesimshøide

Videre bemerkes
1. Åpenet kvartalet skal ordnes i flere enkelte nr, må dette forhold ordnes snarest ved tilbygg av enkelte

164/1930

2. trappene må godkjennes.
3. Der må redegjøres for forøvrig konstruksjoner, innbefattet
4. Trappekum vegger, som også blir bjelkebærende, må kun i de 2 øverste etasjer være 1 stein.
5. Hovedkloakken og kjellergulvet både må godkjennes av kloakkvesenet
6. Sanitæranlegg må nøiaktig anmeldes til kloakkvesenet
7. Centralopvarmingsanlegget må tilleggsanmeldes.
8. Hvor 1½ steins vegger mellom de avtrappende parceller danner etasjeskillende vegg må denne etasjevis bli 1½ stein.

Godkjennelse kan ikke meddeles før:
a) de under A og B nevnte betingelser er tilfredsstillet
b) de under pkt. 1-2-3-5 nevnte forhold er i orden.

Oslo 27/6 30.

Oversendes Hr. Brandchefen i anl. bl. 13-28.

Oslo 28/6-30.

Tilbakesendes herr Bygningssjefen.

Anmeldelsen kan ikke anbefales efter de foreliggende planer. Samtluge leiligheter over 2. etasje i de 4 etasjes blokker må skaffes adgang til 2 trapper.

Man savner planer av 4. etasje i nevnte blokker.

Oslo Brandvesen den 2. juli 1930.

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

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

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

# Ferdigattest - Åsengata 26-42 med Flere

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

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

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Vi tar sluttrapporten for avfall til orientering.

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

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
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.06.2012 av:***

***Kjell Grønseth - Saksbehandler***
***Per Arne Horne - Enhetsleder***

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

# Åsengata 40

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser | 2 min<br>0.1 km |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ...<br>160 elever, 12 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)<br>521 elever, 25 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>392 elever, 30 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 21 min<br>1.6 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 23 min<br>1.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Nordpolen skole<br>Linje 30, 58 | 2 min<br>0.1 km |
| Grefsenveien<br>Linje 11, 12, 18 | 4 min<br>0.3 km |
| Sinsen<br>Linje 4, 5 | 8 min<br>0.6 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 10 min<br>0.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>3.7 km |

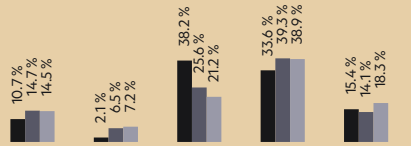
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år)<br>117 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Lilleborg barnehage (0-5 år)<br>65 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Åsenhagen barnehage (1-2 år)<br>24 barn | 2 min<br>0.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Torshov | 3 min |
| Joker Sandaker | 5 min |

## 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

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Haarklous plass | 7 min |
| Muselunden | 10 min |
| Sandaker Treningssenter | 5 min |
| Fresh Fitness Storo | 8 min |

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

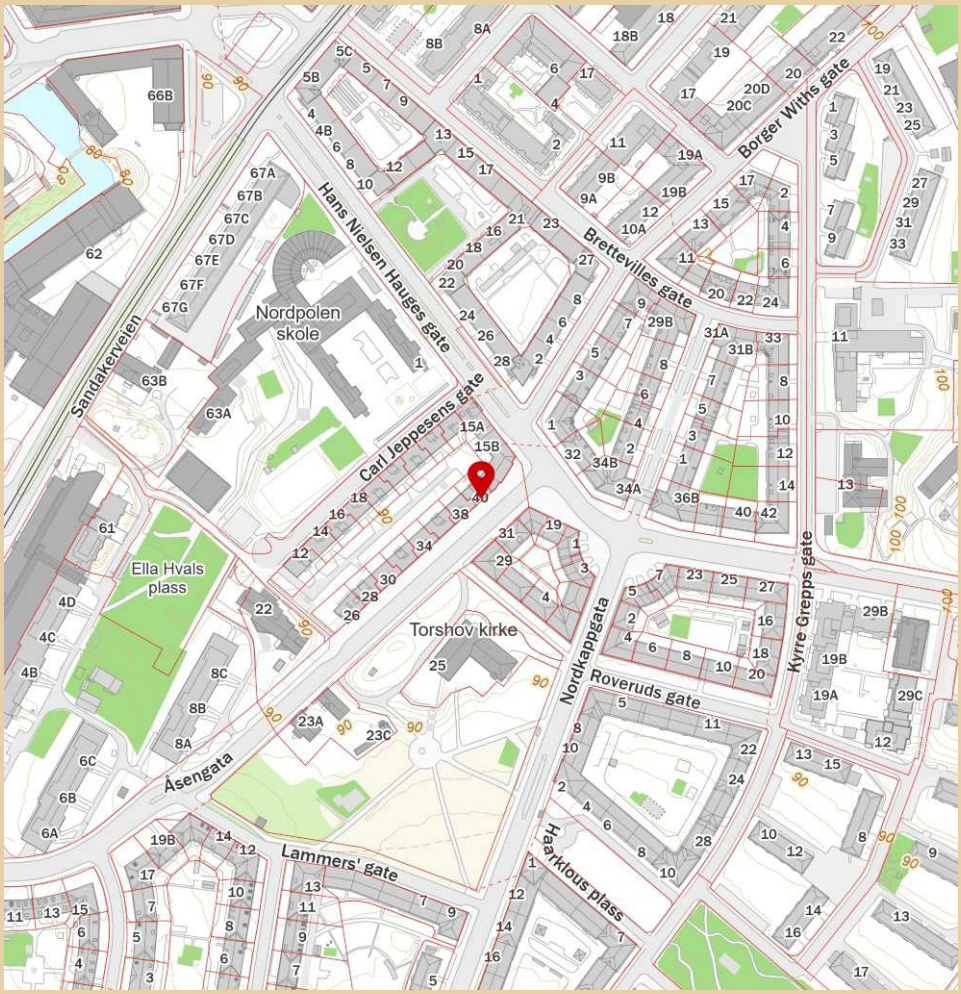
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

—

**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

# Åsengata 40

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser | 2 min<br>0.1 km |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...<br>160 elever, 12 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)<br>521 elever, 25 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>392 elever, 30 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 21 min<br>1.6 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 23 min<br>1.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Nordpolen skole<br>Linje 30, 58 | 2 min<br>0.1 km |
| Grefsenveien<br>Linje 11, 12, 18 | 4 min<br>0.3 km |
| Sinsen<br>Linje 4, 5 | 8 min<br>0.6 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 10 min<br>0.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>3.7 km |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år)<br>117 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Lilleborg barnehage (0-5 år)<br>65 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Åsenhagen barnehage (1-2 år)<br>24 barn | 2 min<br>0.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Torshov | 3 min |
| Joker Sandaker | 5 min |

FINN 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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Sandaker Senter | 5 min |
| Vitusapotek Sandaker | 5 min |
| Sandaker Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Haarklous plass | 7 min |
| Museluden | 10 min |
| Sandaker Treningssenter | 5 min |
| Fresh Fitness Storo | 8 min |

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

—

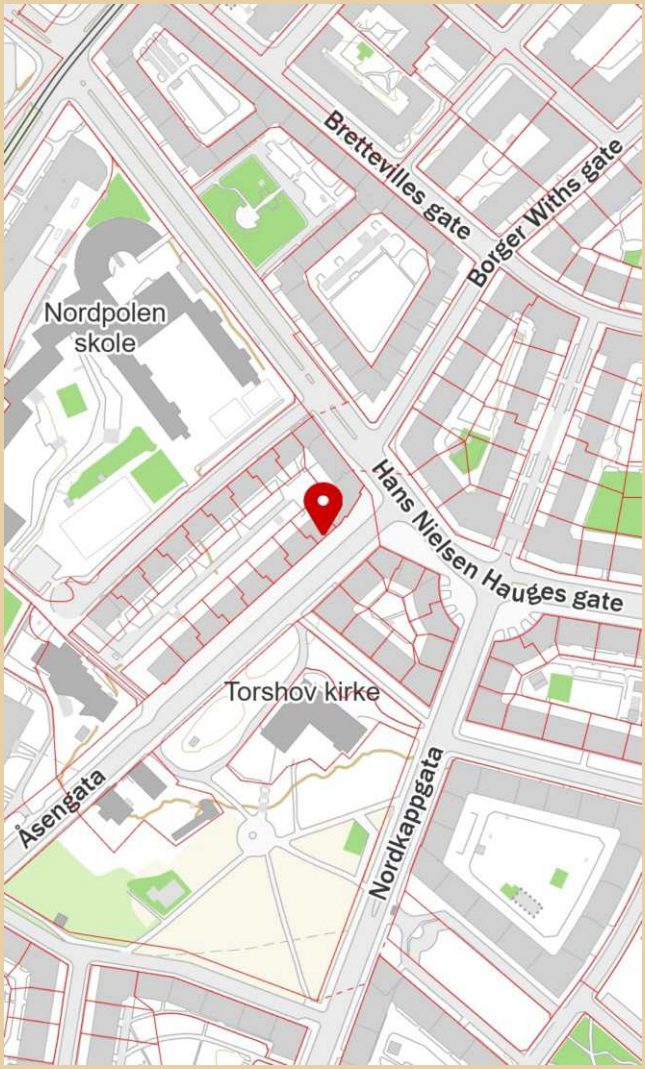
**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss




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

# Åsengata 40

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 212 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser | 2 min<br>0.1 km |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...<br>160 elever, 12 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)<br>521 elever, 25 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Morellbakken skole (8-10 kl.)<br>392 elever, 30 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever | 21 min<br>1.6 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 23 min<br>1.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Nordpolen skole<br>Linje 30, 58 | 2 min<br>0.1 km |
| Grefsenveien<br>Linje 11, 12, 18 | 4 min<br>0.3 km |
| Sinsen<br>Linje 4, 5 | 8 min<br>0.6 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 10 min<br>0.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>3.7 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Thor Olsens barnehage 2 (0-5 år)<br>117 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Lilleborg barnehage (0-5 år)<br>65 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Åsenhagen barnehage (1-2 år)<br>24 barn | 2 min<br>0.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Torshov | 3 min |
| Joker Sandaker | 5 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Sandaker Senter | 5 min |
| Vitusapotek Sandaker | 5 min |
| Sandaker Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Haarklous plass | 7 min |
| Museluden | 10 min |
| Sandaker Treningssenter | 5 min |
| Fresh Fitness Storo | 8 min |

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

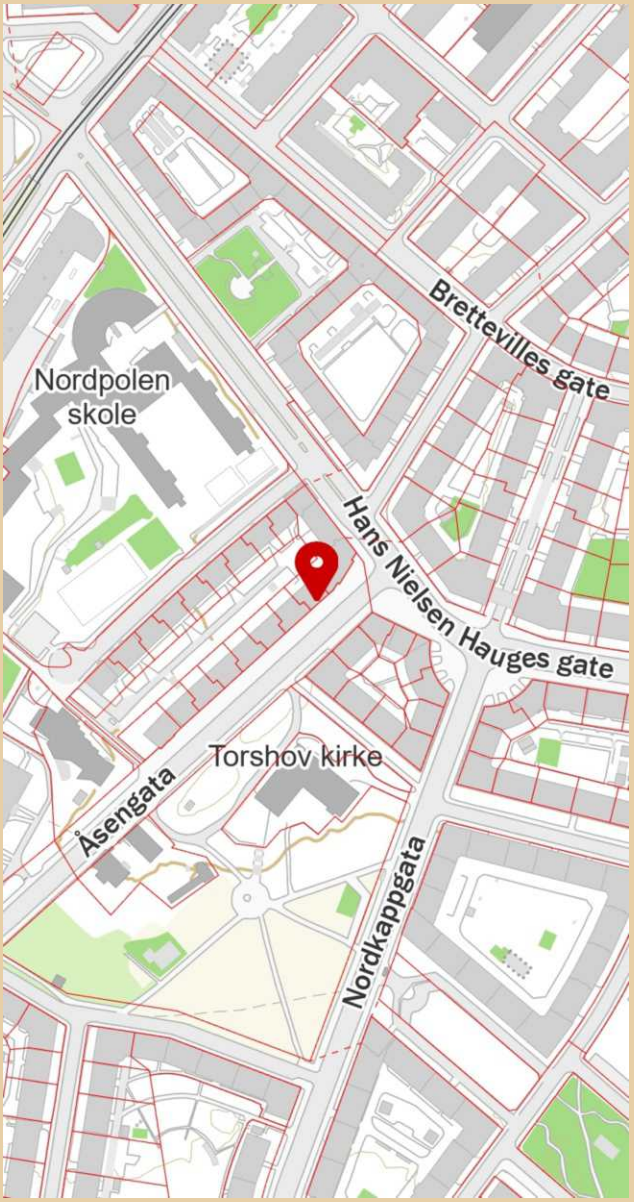
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Åsengata 40, 0480 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 61, andelsnr. 1105 i Funkisgården Borettslag, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
169260009


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

**Saksbehandler:** Guro Helle

**Telefon / Mobil:** 22 09 18 30 / 900 58 598

**E-post:** guro.helle@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---