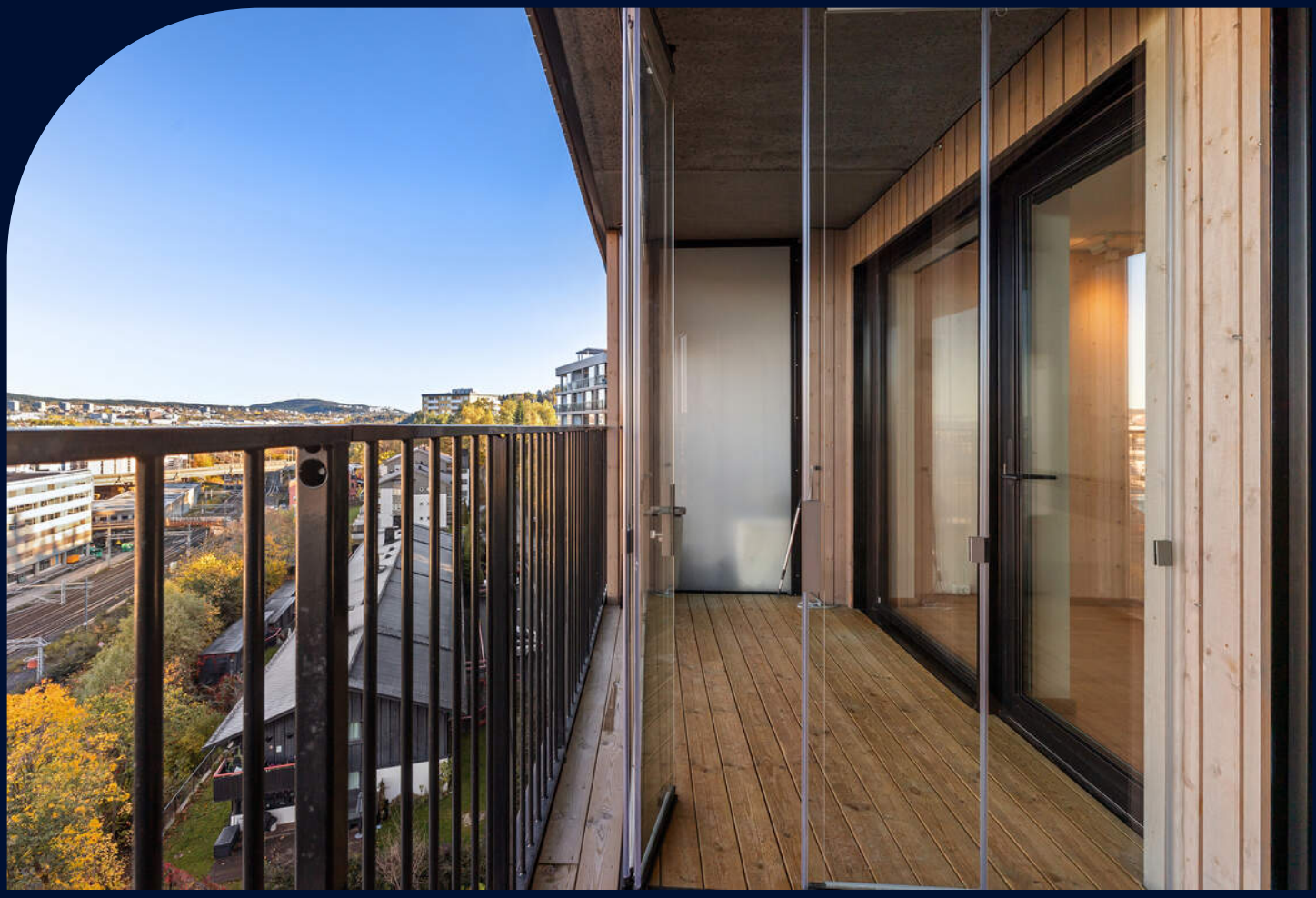




Velkommen til

Fyrstikkbakken 14B
0667 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fyrstikkbakken 14B
0667 Oslo

Pen 2-roms selveierleilighet fra 2023 | 7. etasje m/heis | Solrik, nordvestvendt balkong | Felles takterrasse og badstue

Boligen ligger i et bygg fra 2023 med kort vei til Hellerud T-bane og Bryn stasjon. Planløsningen byr på en lys stue med åpen kjøkkenløsning, soverom med skyvedør og flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong med innglasset del som forlenger utesesongen. Vegger med synlig massivtre i stue og entré gir et lunt særpreg, og det er installert gulvvarme. Estimert utleie i følge Utleiemegleren er 15 - 16 000,-.

Høydepunkter:
- Nordvestvendt balkong på ca. 9 m² med innglasset del
- Nyere bygg fra 2023 med heisadkomst
- Fellesfasiliteter som takterrasse, badstue, treningsrom og gjesteleiligheter
- Kjellerbod på ca. 2 m²

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000
Andel fellesgjeld pr 02.10.2026	kr	60 483
Omkostninger*	kr	100 840
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 151 323
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	2 566
BRA/BRA-I		40/32 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2023
Etasje		7

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Line Doksum
Eiendomsmegler

930 69 167
line.doksum@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 990 000**
Andel fellesgjeld pr 02.10.2026	kr	**60 483**
Omkostninger*	kr	**100 840**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**4 151 323**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**2 566**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 99 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 100 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 2 566 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, bredbånd og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskost likt: kr 345,-
Bredbånd: kr 229,-
Felleskost delemeter: kr 776,-
Felleskost brøk: kr 1 216,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 02.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue
Kr 40 051 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Sameiets fellesgjeld
Total fellesgjeld for sameiet er kr 9 858 913,23 pr. 02.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 16368284452
Type: Annuitetslån, 4 terminer i året
Restsaldo pr. 02.10.2026: kr 9 858 913,23
Andel av saldo: kr 60 483,73

Innfrielsesdato: 30.03.2036
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,35 %
IN-ordning: Nei

Registerbetegnelse
Gnr. 144, bnr. 1957, snr. 117 i Oslo kommune.

Om sameiet
Fyrstikkbakken 14 Boligsameie (org.nr. 932 443 678) er et kombinert sameie opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 17.10.2023, beliggende på eiendommen gnr. 144 bnr. 1957 i Oslo kommune (Bydel Østensjø). Sameiet består av 163 boligseksjoner, 1 næringsseksjon for delemeter (seksjon nr. 164) og 1 næringsseksjon for parkering (seksjon nr. 165). Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte avholdt 20. mai 2026:
• Styrets årsberetning for 2025 ble godkjent.
• Årsregnskapet for 2025 ble godkjent, og årets underskudd ble ført mot egenkapitalen.
• Endring i fakturering av filter ble vedtatt: filter trekkes ut av ordinære felleskostnader og faktureres etter faktiske kostnader per bolig fordelt på to årlige innbetalinger, med felles utdeling én gang i året.
• Innhentet tilbud om bytte av vindu i den minste gjesteleiligheten ble ikke akseptert; vifte kan kjøpes ved behov.
• Styregodtgjørelse for foregående styreperiode ble fastsatt til kr 345 000,-.
• Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomité ble gjennomført.

Planlagte prosjekter og fremtidsutsikter:
• Planlagt overtakelse og kjøp av garasjeanlegget (seksjon nr. 165 med 39 parkeringsplasser) fra utbygger i løpet av første halvår 2027. Sameiet har rett og plikt til å overta seksjonen, og det planlegges informasjonsmøte samt ekstraordinært sameiermøte vinteren 2026/2027 for endelig beslutning.

Fasiliteter og servicetilbud:
Sameiet har en egen delemeterseksjon (seksjon nr. 164) som inkluderer selskapslokale (med lounge, møterom og kjøkken), to gjesteleiligheter, to treningsrom (inkludert «Formbunnen»), badstue (sauna), lekerom («Leketoppen»), Oasen, kreativt rom/verksted samt takterrasser med parsellhager. Delemeterne er åpne mellom kl. 06.00 og 23.00, og reservasjon/betaling administreres via Heime-appen og Vipps med fastsatte kvoter og avbestillingsfrister.

Sameiet disponerer en elektrisk lastesykkel med plass til to barn som beboere kan leie via Heime. Fellesarealene har også uteplass med bålpanne for felles bruk. Sameiet har løpende serviceavtaler med blant annet Nova Service (vaktmester og renhold), TomaElektro/Sæther Elektriske (vintervedlikehold), Elotec (brannalarm), KNOX (dørautomatikk), Østlandske VVS (sprinkleranlegg), Orona (heis), Coromatic (UPS) og Securitas (kameraovervåking).

Ordensregler og bruksbegrensninger:
• Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. Hamring, boring og støyende oppussingsarbeid er kun tillatt på hverdager kl. 08.00–20.00 og lørdager, søndager og helligdager kl. 11.00–16.00.
• Arbeider og installasjoner som påvirker fellesarealer, fellesanlegg eller utvendig tilleggsareal (herunder antenner, varmepumper, markiser, sol-/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, fastmontert belysning og endring av beplantning) krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
• Grilling på terrasser/balkonger er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill; engangsgrill er forbudt.
• Blomsterkasser skal monteres på innsiden av balkongrekkverket, og risting av tepper/tekstiler over rekkverk er ikke tillatt.

• Røyking er forbudt i alle fellesarealer, delemeter og rett utenfor vinduer.
• Lagring av ildsfarlige eller eksplosive stoffer i leilighet, bod eller fellesareal samt fyrverkeri/raketter på sameiets område er forbudt.
• Kameraovervåking er etablert i garasjen og i bodområdene under A og F.

Eierforhold og rettslig organisering:
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, med unntak for borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt visse selskaper/organisasjoner med boligformål. Delemeterseksjonen (snr. 164) eies av boligseksjonene i fellesskap med en ideell sameieandel på 1/163 per boligseksjon, tinglyst med realkobling som følger boligseksjonen ved salg.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Leilighet:

BRA-i: 32 m2
BRA-e: 3 m2
BRA-b: 5 m2
BRA total: 40 m2

Kjeller
BRA-e: 3 m2.

7. etasje
BRA-i: 32 m2.
BRA-b: 5 m2.
TBA: 4 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Leiligheten er målt til 31,6 m².
Takhøyde i stue er målt til 2,52 m.
Balkong med gulvareal på totalt 9,4 m², hvorav innglasset del er på 4,8 m². Ifølge retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset balkong og stue medregnet i den innglassede balkongens areal. Inkludert vegg mot stue er den innglassede balkongen på 5,2 m².
Leiligheten disponerer kjellerbod på 2,7 m². Boden er merket med BH0704.
I arealtabellen over er alle arealer i henhold til gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
7

Parkering
Sameiet har 39 parkeringsplasser i plan U1 organisert i en egen næringsseksjon (seksjon nr. 165). Av disse er 24 tiltenkt utleie, 8 tiltenkt bilpool og 7 tiltenkt gjesteparkering. Parkeringsseksjonen driftes og leies i første omgang ut av utbygger frem til sameiet overtar seksjonen. Etablering av ladepunkt for elbil kan skje etter samtykke fra styret og bekostes av den enkelte seksjonseier.

Sameiet
Navn på sameiet: Fyrstikkbakken 14 Boligsameie. Sameiets org.nr.: 932443678.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 8 387 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Fellesarealene er opparbeidet med grøntarealer, diverse beplantning, trær, asfalterte og hellelagte internveier, sittebenker samt lekeplass og basketballkurv. Det er opparbeidet en felles uteplass med bålpanne, og sameiet har felles takterrasser tilrettelagt med sittegrupper, pergola, parsellhager og spiselige vekster med vidstrakt utsikt. Sameiet har felles avfallshåndtering med søppelcontainere som deles med naboeiendommen Fyrstikkbakken 6.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Hunder skal alltid holdes i bånd. Dersom det fremsettes en berettiget klage over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. kan styret forlange dyret fjernet hvis det ikke oppnås en minnelig ordning med klageren. Det er ikke tillatt med kommersielt dyrehold (pass av andres dyr mot betaling, avl/oppdrett etc.). Eiere av leiligheter som fremleier disse, har ansvar for at leietakernes leiekontrakter inneholder samme begrensning angående dyrehold. Det er ikke lov å ta med dyr på takterrassene.

Beboernes forpliktelser
Det avholdes felles vår- og høstdugnad for rydding og vedlikehold av felleslokaler, takterrasser, uteområder og boder. Styret sørger for felles innkjøp av ordinære ventilasjonsfiltre (Flexit) én gang i året, som deles ut til beboerne for bytte. Beboere plikter å rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen, samt sørge for jevnlig bytte av kullfilter i kjøkkenventilator. Ved bruk av felles delemeter og takterrasser plikter beboer å rydde og rengjøre etter seg; mangelfull utvask eller rydding kan medføre tilleggsgebyr på kr 1 000,-. Beboere forventes også å delta på brannøvelser.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra regnskapet for 2025:
• Driftsinntekter: kr 5 999 096,-
• Driftskostnader: kr 6 291 465,-
• Driftsresultat: kr -292 369,-
• Årsresultat for 2025: underskudd på kr -238 804,- (overført mot opptjent egenkapital)
• Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd på kr 1 539 595,-
• Egenkapital per 31.12.2025: kr 1 343 064,-
• Omløpsmidler per 31.12.2025: kr 2 123 389,-
• Kortsiktig gjeld per 31.12.2025: kr 829 658,-
• Disponible midler per 31.12.2025: kr 1 293 731,-

Strukturelle vedtak om kostnadsfordeling:
• Årsmøtet 20. mai 2026 vedtok at ventilasjonsfilter trekkes ut av de ordinære felleskostnadene og faktureres etter faktiske kostnader for den enkelte bolig fordelt på to årlige innbetalinger.

Fremtidige økonomiske forhold under avklaring:
• Sameiet forbereder overtakelse og kjøp av garasjeanlegget (seksjon 165) fra utbygger i første halvår 2027, med planlagt ekstraordinært sameiermøte for endelig vedtak i løpet av vinteren 2026/2027.
• Vannmåler ble installert i august 2025 med overgang til fakturering etter faktisk forbruk, og avregning foretas i november 2026.

Sameiets forsikringsselskap
Protector Forsikring Asa
Polisenummer felles forsikring 4216947

Sameiebrøk
32/10278

Byggeår
2023

Innhold
Leiligheten ligger i 7. etasje og består av følgende rom:

BRA-i: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Kjeller BRA-e: Kjellerbod på 3 m² (oppmålt til 2,7 m², merket BH0704).

Delvis innglasset balkong med gulvareal på totalt 9,4 m² med utgang fra stuen, hvorav den innglassede delen utgjør 4,8 m² (5,2 m² inkludert vegg mot stue) og den åpne delen utgjør 4 m².

Sameiet har felles fasiliteter som blant annet to gjesteleiligheter, takterrasser, treningsrom, sauna, lekerom og selskapslokale.

Standard
2-roms selveierleilighet beliggende i 7. etasje i boligblokk oppført i 2023 med heisadkomst. Bygningen er oppført med bærekonstruksjon hovedsakelig i massivtre og utvendige fasader kledd med malmfuru. Boligen holder gjennomgående moderne teknisk standard med balansert ventilasjon, fjernvarmebasert gulvvarme og vinduer med 3-lags energiglass og utvendig aluminiumsbekledning.

Entréen har 3-stavs eikeparkett, synlig massivtre på én vegg, Swedoor inngangsdør med kikkehull, dørtelefon med portåpner, gulvvarme og balansert ventilasjonsaggregat i himling med digitalt styrepanel på vegg.

Stuen har 3-stavs eikeparkett, gulvvarme regulert via trådløs romtermostat, synlig massivtre på én vegg og takhøyde målt til 2,52 m. Fra stuen er det skyvedør til soverom og adkomst via dør til en nordvestvendt balkong med trykkimpregnerte terrassebord, spilerekkverk, utelampe og stikkontakt, hvor hoveddelen er innglasset.

Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen og har innredning med glatte, hvite fronter, benkeplate i laminat og nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer fra Electrolux med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap, Siemens omluftsventilator med kullfilter, komfyrvakt, automatisk vannstopper samt avtrekk via balansert ventilasjon.

Soverommet har 3-stavs eikeparkett, frisklufttilførsel via balansert ventilasjonsanlegg og vindu med 3-lags energiglass og fjernstyrte utvendige screens.

Badet er plassbygd med keramiske fliser på vegger og gulv, nedsenket dusjsone, innfelte downlights og gulvvarme med termostat. Innredningen består av heldekkende servant på servantskap med glatte, hvite skuffefronter, speil med integrert belysning, vegghengt klosett med skjult sisterne, svingbare og leddede dusjdører i herdet glass, dusjbatteri med hånddusj, opplegg for vaskemaskin og avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Overflater:
Gulv: 3-stavs eikeparkett. Keramiske fliser på bad.
Vegger: Malte glatte flater og synlig massivtre på én vegg i entré og stue/kjøkken. Keramiske fliser på bad.
Himling: Malte glatte flater. Malt himling med innfelte downlights på bad.

Lagring:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 2 m² merket BH0704 i underliggende sportsbodanlegg.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å

være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Fuktmåling er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

For ytterligere informasjon, se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et etablert og sentralt boligområde på Brynslia, med kort gangavstand til både T-bane, tog og buss. Fra Hellerud T-banestasjon har du hyppige avganger med linje 2 og 3 rett inn til Jernbanetorget og sentrum på rundt ti minutter. Bryn stasjon ligger like i nærheten med lokaltog på Hovedbanen, og nærområdet er knyttet sammen av en opparbeidet tur- og sykkelvei som gir trygg og enkel adkomst til fots mellom Hellerud og Bryn.

Området har et godt utvalg av servicetilbud i umiddelbar nærhet. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 eller Meny på Bryn, og Bryn Senter ligger i gangavstand med et bredt spekter av butikker, apotek, spisesteder og helsetjenester. For barnefamilier finnes flere barnehager i nabolaget, blant annet Sørhellinga og Nordre Skøyen barnehage, samt Bryn skole og Brynseng skole som begge nås til fots.

For friluftsliv og rekreasjon byr beliggenheten på mange muligheter. Den historiske parken ved Nordre Skøyen Hovedgård ligger like ovenfor boligen og fungerer som et lokalt samlingspunkt med store grøntområder. Like ved starter også Alnastien med turveier langs elvefaret mot Kværnerbyen og Svartdalen. Ønsker du lengre turer i skog og mark, gir en kort sykkeltur eller busstur direkte adkomst til Østmarka med sine mange turstier, badevann og skiløyper om vinteren.

Bebyggelse
Nærområdet består i hovedsak av blokkbebyggelse.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligblokk hvor bærekonstruksjonen hovedsakelig er oppført i massivtre, mens kjeller og første etasje er i betong. Utvendige fasader er kledd med malmfuru.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av fire boligblokker den 01.11.2024. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

dokumentet er innhentet og ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Fjernvarme. Gulvvarme i entré og stue/kjøkken, regulert via trådløse TECEfloor-romtermostater, samt gulvvarme på badet styrt via veggmontert termostat.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 02.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en kollektiv avtale med Telia for bredbånd med hastighet på 1000/1000 Mbps. Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om leieforhold utover korttidsutleie, med opplysning om leietakers navn og kontaktinformasjon. Utleier har ansvar for å informere leietaker om sameiets ordensregler og melde leietaker inn i Heime.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen omfattes av kommundelplan 17 (KDP-17) - Kommunedelplan for torg og møteplasser vedtatt 22.04.2009. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, kommuneplan 2015.

Eiendommen ligger på en tomt i hovedsak regulert til boligbebyggelse med tilhørende anlegg med reguleringsplan S-5060, Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fyrstikkbakken 14. Vedtaksdato: 11.12.2019.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015–2030: Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen ved motstrid.

Eiendommen berøres av hensynssone H190 – Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), fastsatt for å sikre underliggende avløpstunnel. I henhold til reguleringsbestemmelsene er det innenfor hensynssonen ikke tillatt å foreta sprengning eller peling. Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at avløpstunnelen ikke får skader eller seinskade, og de tekniske løsningene skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten før rammetillatelse.

Steinsprang/steinskred/løsmasseskred/fjellskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

I henhold til reguleringsplan S-5060 § 2.2 er eiendommen berørt av hensynssone H310 (Ras- og skredfare - Steinsprang). Sammen med søknad om rammetillatelse må faregraden for steinsprang kartlegges og det skal dokumenteres at byggverk plasseres, dimensjoneres eller sikres slik at kravene i byggteknisk forskrift (TEK 17) tilfredsstilles, jf. pbl. § 28-1.

Det er i matrikkelen registrert grunnforurensning knyttet til eiendommen og tilgrensende baneareal (lokalitetsnr. 23038 Fyrstikkbakken 14 og lokalitetsnr. 22973 Østensjøbanen Bryn - Hellerud), begge vurdert til tilstandsklasse 02 (liten/ingen kjent påvirkning med dagens areal-/resipientbruk).

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 847 739 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 390 956 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil

kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Sameiets styre skal imidlertid underrettes skriftlig om alle overdragelser, med opplysning om ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr.

Eier
Torill Marie Andersen
Even Oscar Andersen

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

0301/144/1957/117:
24.10.1924 - Dokumentnr: 900945 - Fredningsvedtak
GJELDER HOVEDBYGNINGEN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1957

24.04.2003 - Dokumentnr: 24148 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 9
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bruk av vann- og avløpsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1957

24.04.2003 - Dokumentnr: 24153 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven § 67 nr. 1
Bestemmelse om vederlagsfri overdragelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1957

21.04.2004 - Dokumentnr: 26631 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1957

31.08.2009 - Dokumentnr: 634419 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1957
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om adkomstrett av uteoppholdsarealer til tre parkeringsplasser
Rett til påkobling for VAV fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1957

26.02.2019 - Dokumentnr: 239591 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1957

10.02.2022 - Dokumentnr: 162856 - Bestemmelse om bebyggelse
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 9
Bestemmelse om spuntvegg og sikringstiltak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1957 m.fl.

12.09.2023 - Dokumentnr: 987346 - Bruksrett
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE BYMILJØETATEN ORG.NR: 996 922 766
Rettighetshaver: SPORVEIEN AS ORG.NR: 915 070 434
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE BYMILJØETATEN ORG.NR: 996 922 766
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: SPORVEIEN AS ORG.NR: 915 070 434
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 144 BNR: 1957 m.fl.

17.10.2023 - Dokumentnr: 1153392 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 117
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/10278
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne

har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,50% (forutsatt salgssum kr 4 000 000,-), kr 60 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke digital, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Visning/overtakelse pr. stk, kr 4 000,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 500,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører, kr 4 375,-
Utlegg tilstandsrapport, kr 12 000,-
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-
Totalt, kr 143 705,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig den 13.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

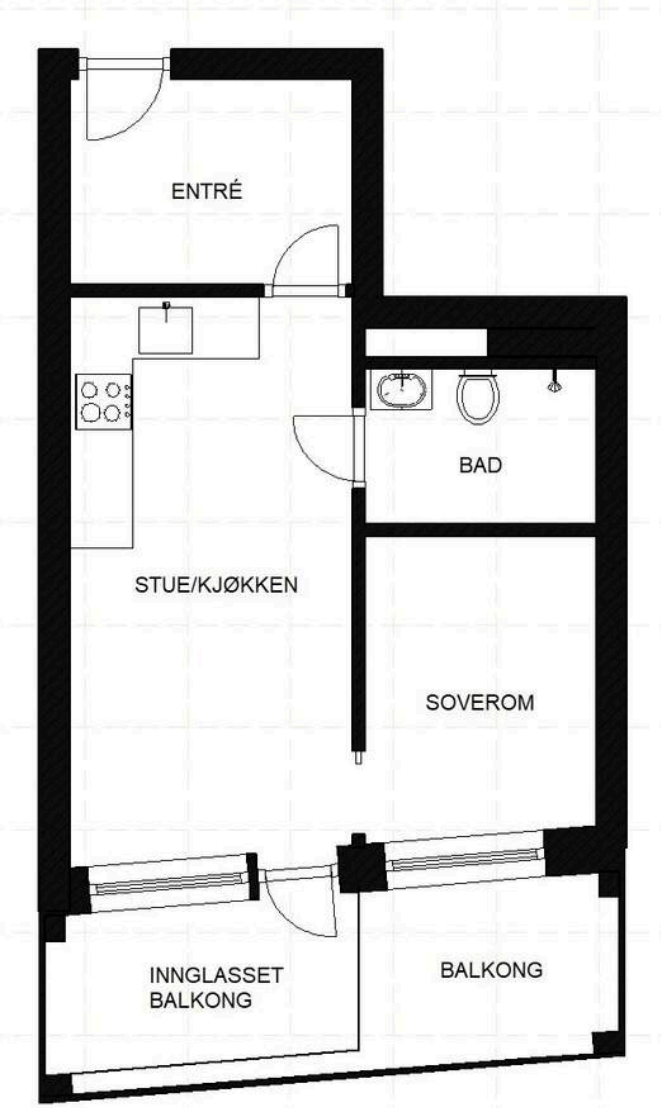
Ansvarlig megler
Line Doksum
Eiendomsmegler
Telefon: 930 69 167

E-post: line.doksum@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda
1109 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Vær oppmerksom på at dette kun er en illustrasjon av boligens planløsning.

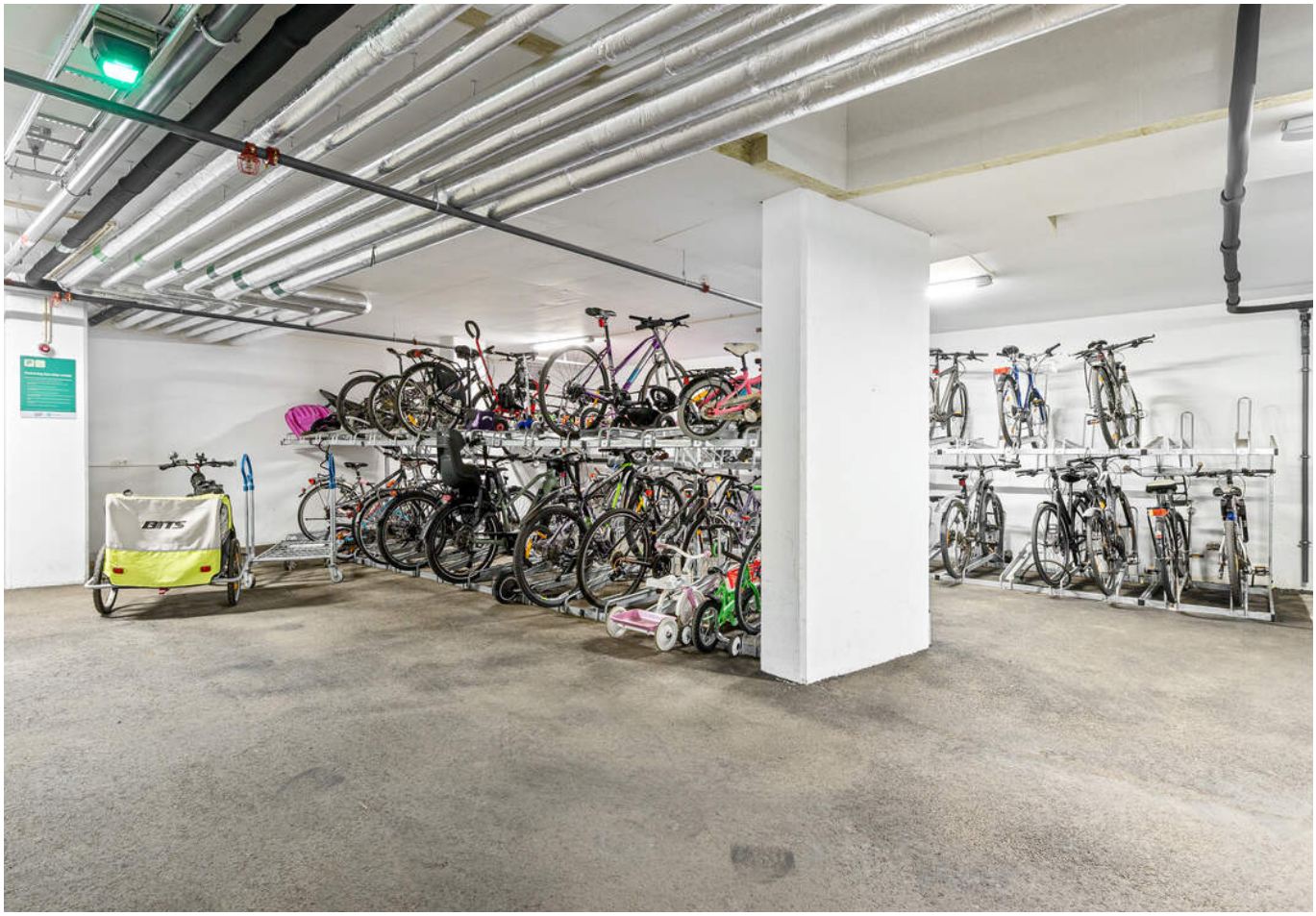
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.


SIEMENS








BITS

FYRSTIKKBAKKEN 14B

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 207 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Hellerud Linje 2N, 76	**5 min** 0.4 km
Hellerud Linje 2, 3	**6 min** 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	**6 min** 0.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**7 min** 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 6.5 km

SKOLER

Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	**10 min** 0.8 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	**11 min** 1 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	**14 min** 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	**5 min** 2.2 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	**7 min** 2.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	**15 min** 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**22 min** 1.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

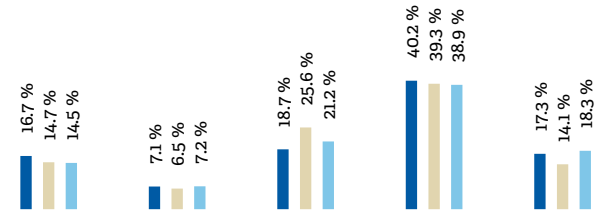
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brynslia/Nordre Skøyen/Ve...	3 653	1 644
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sørhellinga barnehage (1-5 år) 101 barn	**9 min** 0.7 km
Nordre Skøyen barnehage (2-5 år) 16 barn	**10 min** 0.8 km
Bryn barnehage (1-5 år) 70 barn	**12 min** 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bryn Post i butikk	**10 min** 0.7 km
Meny Bryn	**11 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

GATEPARKERING

Lett 89/100

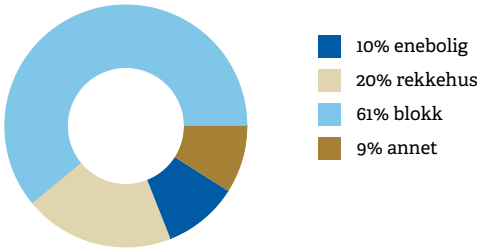
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 89/100

SPORT

Bryn skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**10 min** 0.8 km	
Teisen IF, ballbinge Ballspill	**10 min** 0.8 km	
EVO Teisen	**9 min**	
EVO Bryn	**13 min**	

BOLIGMASSE



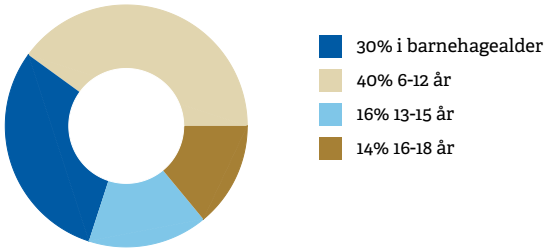
«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

Sitat fra en lokalkjent

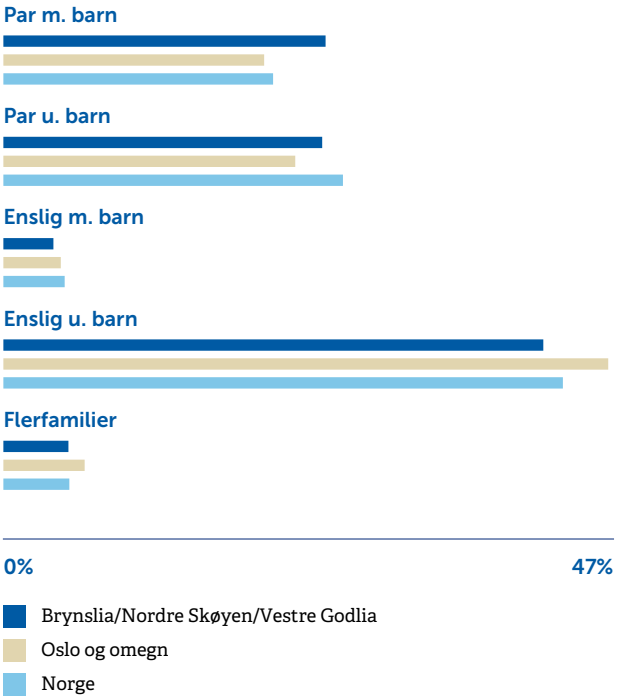
VARER/TJENESTER

Bryn Senter	**11 min**
Vitusapotek Bryn	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



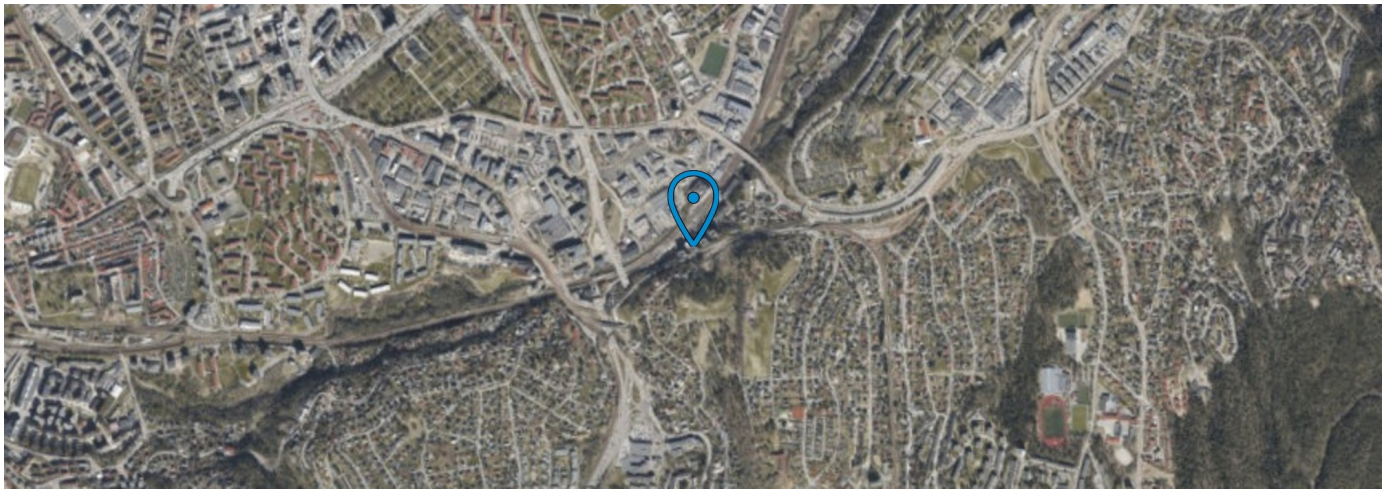
FAMILIESAMMENSETNING

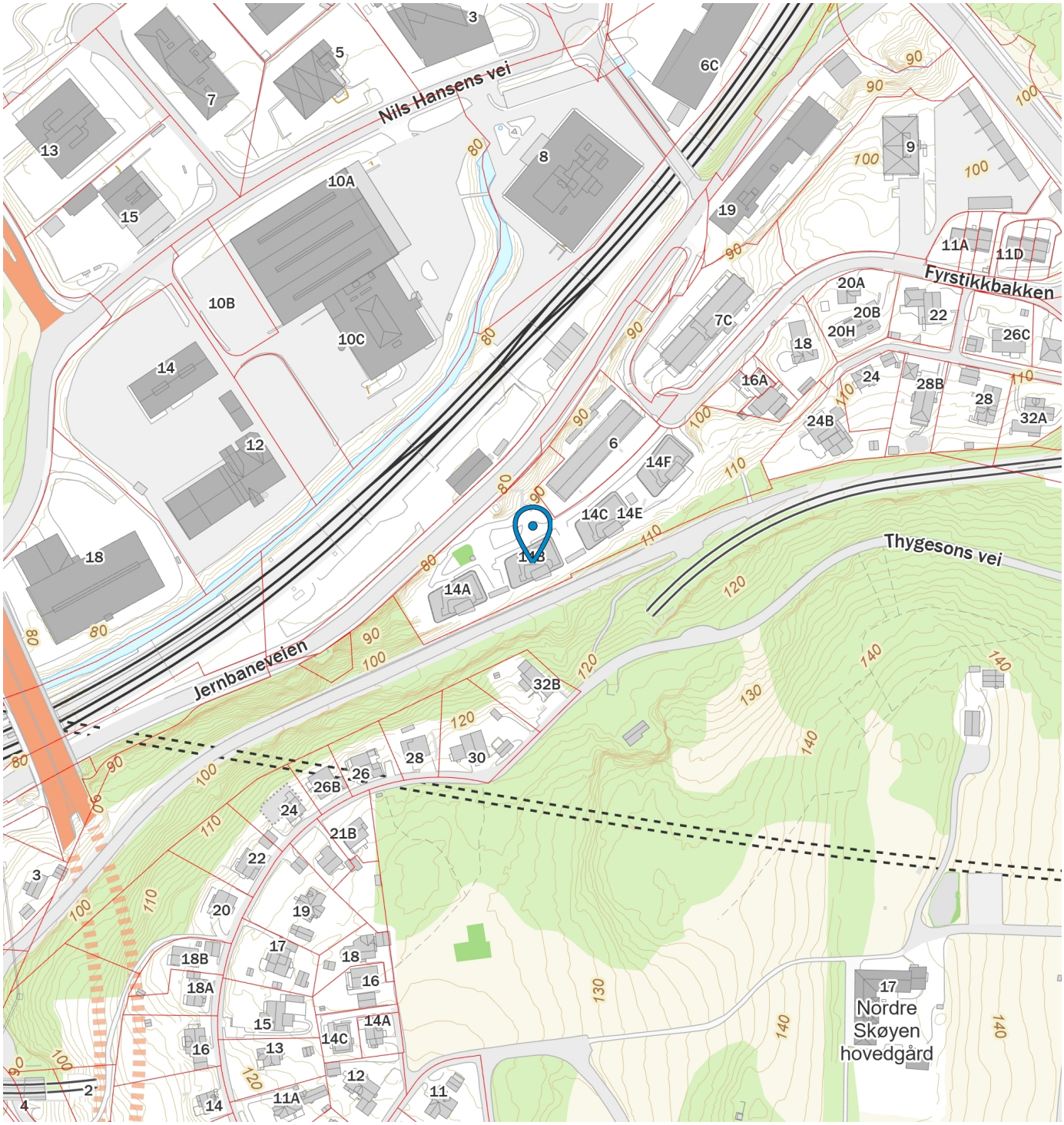


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

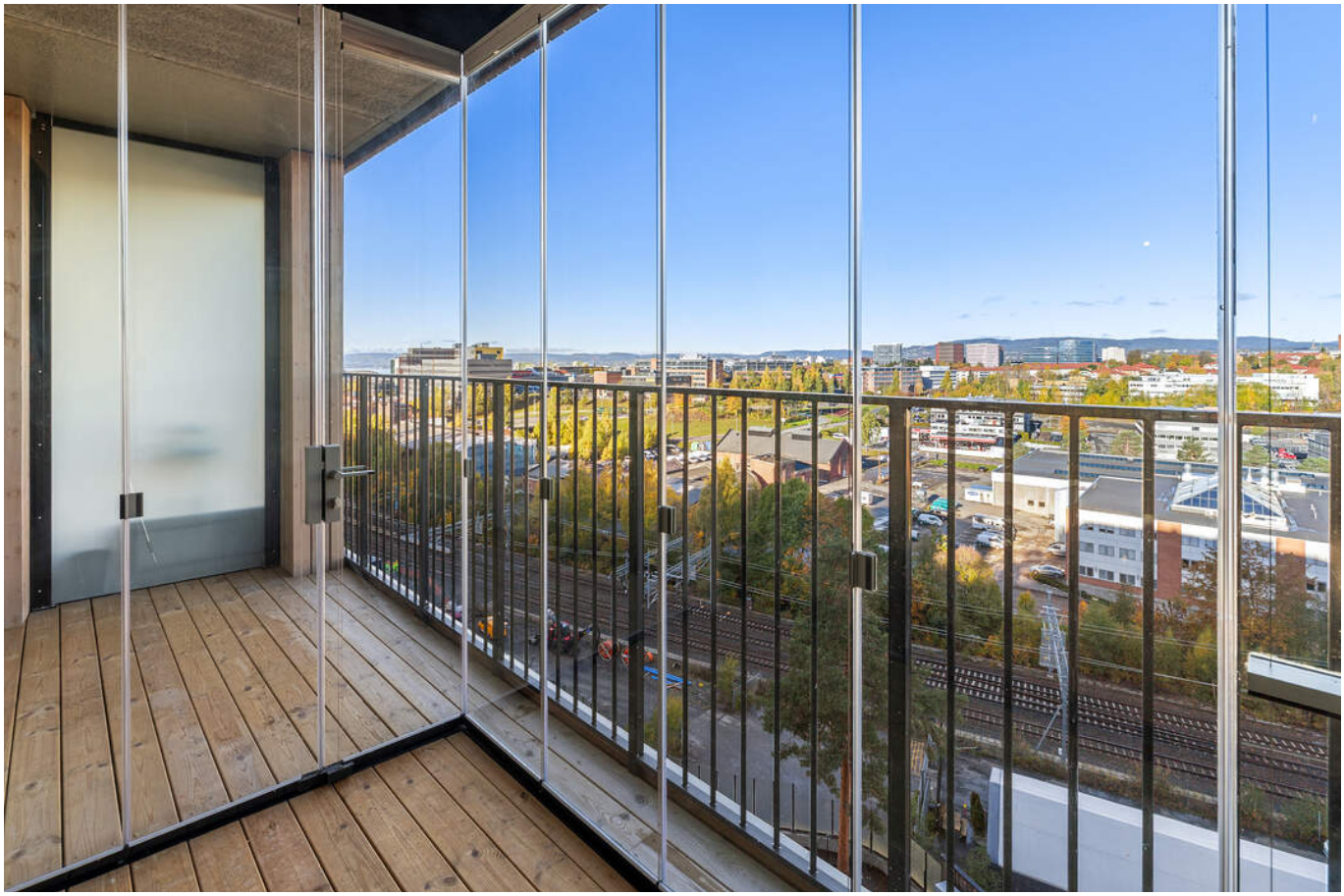
Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

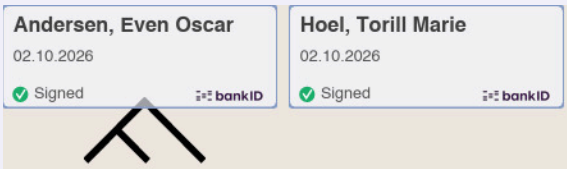
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Even Oscar Andersen

Torill Marie Andersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fyrstikkbakken 14B
0667 Oslo

0301-144/1957/0/117

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2804260286 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Ja**

Hund gnagde på foringene på vinduene ute på terrassen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: LUMON
   Beskrivelse av arbeidet: foringer byttet

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Leilighet
Fyrstikkbakken 14B , 0667 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 1957, snr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 15431-1737 **Eiendomsverdi ref nr:** QZ3123

Autorisert foretak: Torgeir Lien **Sertifisert Takstingeniør:** Torgeir Lien

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Torgeir Lien

post@torgeirlien.no
928 33 330

Fyrstikkbakken 14B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1957
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

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

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

Fyrstikkbakken 14B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1957
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Fyrstikkbakken 14B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1957
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

2-roms selveierleilighet beliggende i 7. etasje i boligblokk på Bryn. Leiligheten inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Fra stuen er det utgang til en delvis innglasset, nordvestvendt balkong. Leiligheten disponerer kjellerbod.
Leiligheten har standard fra byggeår. Overflater, innredninger og de enkelte bygningsdeler har normal bruksslitasje.

Leilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og balkongdør med 3-lags energiglass og utvendig aluminiumsbekledning. Det er installert utvendig screens (solskjerming) som styres med fjernkontroll på soveromsvindu. Inngangsdøren er en entrédør fra Swedoor med kikkehull i brannklasse EI30 og lydklasse 40 dB. Døren tilfredsstiller dermed gjeldende krav til brann- og lydisolering mot felles korridor.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater består av 3-stavs eikeparkett. Det er synlig massivtre på én vegg i entré og én vegg i stue/kjøkken. For øvrig malte glatte vegg- og himlingsoverflater.
Andre opplysninger: Dørtelefon med et portåpner. Glatte hvite innvendige dører. Skyvedør til soverom. Vinduet mot den innglassede balkongen har innvendig rullegardin. Balkongdøren har plisségardin.

VÅTROM Gå til side

Veggoverflater har keramiske fliser i format ca. 30x60 cm. Malt himling med innfelte downlights. Gulvoverflaten har fliser i format ca. 30x30 cm, samt fliser i format ca. 5x5 cm i nedsenket dusjsone. Det er installert gulvvarme som styres via veggmontert termostat. Hjørnesluk i stål. Rommet er utstyrt med vegghengt klosett i hvit porselen med skjult sisterne og to-trinns spylefunksjon. Heldekkende servant med ettgreps blandebatteri er montert på servantskap med glatte, hvite skuffefronter. Speil med integrert belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare og leddede dusjdører i herdet glass, utstyrt med dusjbatteri samt dusjgarnityr med håndusj. Det er etablert opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning har glatte, hvite fronter og benkeplater i laminat. Det er nedfelt oppvaskkum utstyrt med ettgreps blandebatteri. Innredningen har integrerte hvitevarer fra Electrolux, herunder oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert komfyrvakt samt lekkasjedeteksjon (automatisk vannstopper).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS og ventilasjon
Vannledninger er utført som rør-i-rør-system. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg over toalettet. Interne og synlige avløpsrør er av plast. Det er balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit. Aggregatet er plassert i himlingen i entré, og digitalt styrepanel er plassert på vegg i entré. Det er avtrekk fra bad og stue/kjøkken, og friskluftilførsel i stue/kjøkken og soverom. Over kokesonen på kjøkken er det montert en Siemens omluftsventilator med kullfilter Luftespalte under innvendige dørblad sikrer luftsirkulasjon til rom med avtrekk.

Oppvarming
Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i entré og stue/kjøkken, regulert via trådløse TECEfloor-romtermostater. Tilhørende fordelerskap for varmesløyfene er innfelt i vegg i entré.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap er plassert i entré og utstyrt med 63A hovedsikringer. Fordelingskurser har jordfeilautomater og består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 7 stk. 16A kurser.

Brannsikkerhet
Boligen er utstyrt med manuelt brannslukningsapparat og er tilkoblet felles brannvarslingsanlegg med detektor i stue/kjøkken. Det er i tillegg installert automatisk sprinkleranlegg med dyser plassert i alle rom samt på balkong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

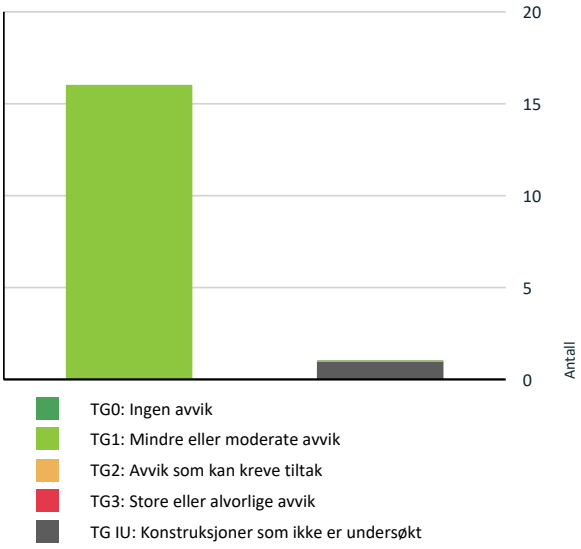
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fyrstikkbakken 14B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1957
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av seksjonen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er problemer med tekniske installasjoner eller funksjoner i boligen og at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje. Rapporten er i sin helhet gjennomlest, kontrollert og godkjent av eier, som innestår for at alle opplysninger er korrekte og fullstendige.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 7. etasje > Bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Fyrstikkbakken 14B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1957
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 3-lags energiglass og utvendig aluminiumsbekledning. Det er installert utvendig screens (solskjerming) som styres med fjernkontroll på soveromsvindu.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdøren er en entrédør fra Swedoor med kikkehull i brannklasse EI30 og lydklasse 40 dB. Døren tilfredsstiller dermed gjeldende krav til brann- og lydisolering mot felles korridor.
Det er registrert merker etter gnaging fra husdyr på de innvendige geriktene til entrédøren. Skaden vurderes som rent kosmetisk/visuell og har ingen innvirkning på dørens funksjon. Ingen umiddelbare tekniske tiltak er nødvendig, men utbedring (sliping/pussing, sparkling og maling, eventuelt utskifting av lister) må påregnes av kosmetiske hensyn.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nordvestvendt balkong hvor hoveddelen er innglasset. Balkongdekket er utført som et prefabrikkert betongelement, belagt med trykkimpregnerte terrassebord. Spilerekkverket er målt til en høyde på 1,30 meter, noe som tilfredsstiller gjeldende krav om minimum 1,20 meter der fallhøyden til terreng overstiger 10 meter. Yttervegg mot balkong har stående trepanel. Det er montert utelampe med integrert dobbel stikkontakt på vegg.

Generell info: Balkonginnglassing krever periodisk kontroll, og bevegelige deler bør smøres i henhold til leverandørens anbefalinger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater består av 3-stavs eikeparkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Det er synlig massivtre på én vegg i entré og én vegg i stue/kjøkken. For øvrig malte glatte vegg- og himlingsoverflater.

Det er registrert synlige tørkesprekker i massivtreveggen. Sprekkene er målt til å være i størrelsesorden 1–2 mm.
Følgende tekst er hentet fra leveransebeskrivelsen for Fyrstikkbakken 14: "For overflater av synlig massivtre må det forventes enkelte naturlige tørkesprekker og variasjon i takt med årstider. Dette anses ikke som reklamasjonsgrunn. Massivtre er et naturmateriale med varianser og nyanser og det vil være tydelige skjøter mellom massivtreelementene der disse er eksponerte."
Massivtreveggen over kokesonen er utsatt for fukt, damp og varme fra matlaging. For å unngå at fett og fukt akkumuleres i overflatens tørkesprekker, bør veggen over kokesonen sikres. Det anbefales å ettermontere en egnet sprutbeskyttelse, for eksempel en herdet glassplate. Herdet glass vil gi tilfredsstillende beskyttelse mot både fuktbelastning og den termiske varmebelastningen fra induksjonstoppen.

Fyrstikkbakken 14B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1957
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Tilstandsrapport

Det er registrert to mindre riss/kosmetiske sprekkdannelser i gipsoverflaten på innvendig skillevegg, lokalisert over skyvedøren til soverom. Forholdet vurderes som normale tørke- eller setningsriss, typisk forårsaket av mindre bevegelser og krymp i den bakenforliggende konstruksjonen (f.eks. ved overgangen til dørutsparingen). Sprekkene er av ren kosmetisk karakter og har ingen konstruksjonsmessig eller funksjonell betydning for veggen eller skyvedørens funksjon. Ved ønske om kosmetisk utbedring kan sprekkene sparkles, strimles på nytt og males over.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD.

Generell

Beskrivelse

Baderommet er plassbygd (dette ifølge samsvarserklæringen fra Sæther Elektriske AS).
Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen av skjulte detaljer, membran eller tettinger rundt gjennomføringer uten risiko for å skade konstruksjonen. Det er ikke registrert unormal slitasje på innredning, overflater og utstyr. Levetiden på våtrom er avhengig av bruk og vedlikehold, og gulvsluk må rengjøres regelmessig.
Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad (TG).

7. ETASJE > BAD.

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggoverflater har keramiske fliser i format ca. 30x60 cm. Malt himling med innfelte downlights.

7. ETASJE > BAD.

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvoverflaten har fliser i format ca. 30x30 cm, samt fliser i format ca. 5x5 cm i nedsenket dusjsone. Det er installert gulvvarme som styres via veggmontert termostat. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk.

7. ETASJE > BAD.

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Hjørnesluk i stål. Tettesjiktet/membranen er skjult i konstruksjonen og ikke visuelt kontrollerbar. Membranens høyde ved dør skal være minimum 25 mm over gulvets høyde ved topp slukrist. Der det ikke er mulig å kontrollere membranhøyden ved dør uten destruktive inngrep, tas det utgangspunkt i overflaten på topp flis ved dørterskel.
Det er målt en høydeforskjell på 28 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist, noe som oppfyller minstekravet på 25 mm.



Hjørnesluk i stål

Fyrstikkbakken 14B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1957
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Tilstandsrapport

7. ETASJE > BAD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med vegghengt klosett i hvit porselen med skjult sisterne og to-trinns spylefunksjon. Heldekkende servant med ettgreps blandebatteri er montert på servantskap med glatte, hvite skuffefronter. Speil med integrert belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare og leddede dusjdører i herdet glass, utstyrt med dusjbatteri samt dusjgarnityr med hånddusj. Det er etablert opplegg for vaskemaskin.

7. ETASJE > BAD.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft til rommet ivaretas via overstrømningsspalte ved dørterskel

7. ETASJE > BAD.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling på baksiden av den ene baderomsveggen via inspeksjonsluke i stue/kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler av typen Protimeter MMS2, og instrumentet viste ingen utslag på unormale fuktverdier.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke var fysisk mulig å gjennomføre hulltaking bak den mest fuktutsatte delen (dusjsonen), da denne ligger mot en annen leilighet. Det ble i stedet foretatt fuktsøk på overflatene i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS2). Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.
På befaringen ble det heller ikke registrert visuelle indikasjoner på fukt, som for eksempel riss eller skader i flisfuger på veggene i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Fuktmåling er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst. Det anbefales normal lokal overvåking ved bruk.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter og benkeplater i laminat. Nedfelt oppvaskkum utstyrt med ettgreps blandebatteri. Innredningen har integrerte hvitevarer fra Electrolux, herunder oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn og induksjonstopp.
Det er montert komfyrvakt samt lekkasjedeteksjon (automatisk vannstopper).
Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende. Det er utført fuktsøk med indikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum, samt på gulvoverflater foran kjøl/frys og oppvaskmaskin. Søket ga ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over kokesonen er det montert en Siemens omluftsventilator med kullfilter. Kjøkkenet har i tillegg avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Fyrstikkbakken 14B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1957
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Tilstandsrapport

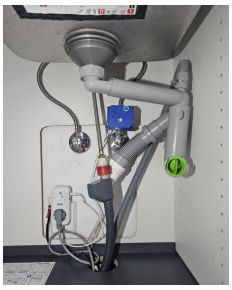
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap (rørskap) med stoppekraner er plassert i vegg over toalett



Fordelerskap (rørskap) med stoppekraner.



Røropplegg i kjøkkenbenken.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit. Aggregat er plassert i himlingen i entré. Digitalt styrepanel er plassert på vegg i entré. Avtrekk fra bad og stue/kjøkken. Frisklufttilførsel i stue/kjøkken og soverom. Luftespalte under innvendige dørblad for luftsirkulasjon til rom med avtrekk. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget. Balanserte ventilasjonsanlegg krever periodisk oppfølging i form av filterskifter, rens og noe service/justeringer.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i entré og stue/kjøkken, regulert via trådløse TECEfloor romtermostater. Tilhørende fordelerskap (rørskap) for varmesløyfene er innfelt i vegg i entré.



Fordelerskap (rørskap) for vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg

Fyrstikkbakken 14B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1957
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entré og utstyrt med 63A hovedsikringer. Fordelingskurser har jordfeilautomater og består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 7 stk. 16A kurser.

Dokumentasjon av elektriske anlegg:
Elektroentreprenører er pålagt å utstede samsvarserklæring ved nyinstallasjoner eller endringer på det elektriske anlegget (krav siden 1. januar 1999). Dokumentasjonen skal være en bekreftelse på at anlegget oppfyller sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, og skal følge boligen ved salg.

Foreliggende samsvarserklæringer:

• Samsvarserklæring fra Sæther Elektriske AS, datert 12.10.2023.
Arbeidsbeskrivelse:
Ny installasjon i leilighet.
Skjult røranlegg (påvegg kan forekomme på massive trevegger). Montering av brytere/dimmere, stikkontakter og lampe på terrasse. Termostater for vannbåren varme er levert av rørlegger - Sæther har kun tilkoblet disse. Plassbygd bad med downlight. Downlight og annen belysning i andre rom (tilvalg) montert iht. prosjekterte arbeidstegninger. Benkbelysning leveres ikke som standard. Eventuell benkbelysning er levert og montert av kjøkkenleverandør. Branndetektorer (tilkoblet brannalarmanlegget i bygget) er montert iht. prosjekterte tegninger.
Prosjektering og tegninger for elektro er utført av Gulcon AS på Ski.

• Samsvarserklæring fra Efa Elektro AS.
Arbeidsbeskrivelse:
Samsvarserklæring for ferdigkoblet skap.

• Samsvarserklæring fra Sæther Elektriske AS, datert 16.10.24.
Arbeidsbeskrivelse:
Bokser for brytere og stikk ved dør stue.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med manuelt brannslukningsapparat og er tilkoblet et felles brannvarslingsanlegg med detektor i stue/kjøkken. Det er i tillegg installert automatisk sprinkleranlegg med dyser plassert i alle rom samt på balkong.

Fyrstikkbakken 14B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1957
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

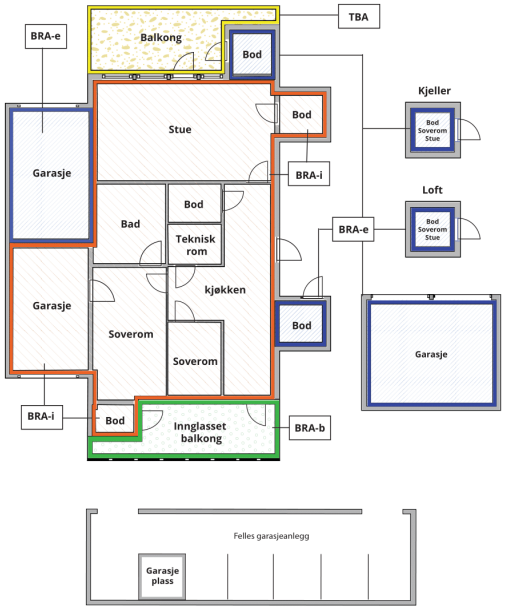
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fyrstikkbakken 14B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1957
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. etasje	32		5	37	4
Kjeller		3		3	
SUM	**32**	**3**	**5**		**4**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad.		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod.	

Kommentar

Leiligheten er målt til 31,6 m².
Takhøyde i stue er målt til 2,52 m.
Balkong med gulvareal på totalt 9,4 m², hvorav innglasset del er på 4,8 m². Ifølge retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset balkong og stue medregnet i den innglassede balkongens areal. Inkludert vegg mot stue er den innglassede balkongen på 5,2 m².
Leiligheten disponerer kjellerbod på 2,7 m². Boden er merket med BH0704.
I arealtabellen over er alle arealer i henhold til gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen var ny i 2023.

Fyrstikkbakken 14B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1957
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Torgeir Lien med utlånte nøkler	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1957		117	8387.9 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Fyrstikkbakken 14B

Hjemmelshaver
Andersen Even Oscar, Andersen Torill Marie

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Fyrstikkbakken 14 Boligsameie	32 / 10278	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf: 22 86 59 99	932443678

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Byggemåte og generelle opplysninger er hovedsakelig hentet fra beskrivelser utarbeidet av utbygger:
Fyrstikkbakken 14 er et boligsameie bestående av 4 blokker over 9 etasjer samt underetasje/kjeller. Sameiet rommer totalt 163 leiligheter, med underliggende garasjeanlegg som inneholder parkeringsplasser og sportsboder. Det er adkomst til leilighetene via heis og trappeoppgang. Bærekonstruksjonen hovedsakelig oppført i massivtre, mens kjeller og første etasje er i betong. Utvendige fasader er kledd med malmfuru. Det er synlig massivtre i innvendige trapperom, korridorer og på noen vegger i den enkelte leilighet. Oppvarming (gulvvarmesystem) og varmtvann leveres via fjernvarme. Sameiet disponerer felles fasiliteter som blant annet to gjesteleiligheter, takterrasser, treningsrom, sauna, lekerom og selskapslokale.
For utfyllende informasjon anbefales det å sette seg inn i sameiets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, dokumentasjon fra utbygger samt informasjon på sameiets hjemmeside (https://vibbo.no/fyrstikkbakken-14-1/om).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	4216947			

Kommentar
Felles forsikring for bygningsmassen i sameiet. Eier må selv tegne innboforsikring.

Fyrstikkbakken 14B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1957
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fyrstikkbakken 14B , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 1957
0301 OSLO

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Nordstrand v/Kjetil Reppesgård
Kongsveien 104, 1177 OSLO
E-post: kjetil.reppesgard@em1sornorge.no

Deres ref.: 2804260286 . Vår ref.: 5134-1-117 Dato: 02.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fyrstikkbakken 14 Boligsameie
Organisasjonsnr:	932443678
Seksjonseier:	Andersen, Even Oscar
Medeier:	Hoel, Torill
Leilighetsnummer:	117
Adresse:	Fyrstikkbakken 14 B, 0667 OSLO
Seksjonsnummer:	117
Gnr.	144
Bnr.	1957

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 4216947.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei.
- 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.

Fyrstikkbakken 14 BRL eier seksjon 1-86 i hus A og B. Utbygger: AFE BOLIGPROSJEKT 20 AS. Garasje: Gnr 144 Bnr 1957 Snr 165 , U1 : 39 stk parkeringsplasser som blir leid ut av utbygger og ikke via forr.fører/styret. Sameiets delemeter bestående av selskapslokale, gjesteleilighet, verksted og fellesrom er egen seksjon nr 164 som eies av boligseksjonene/sameiet. Fellesgjeld: Hver boligseksjon har andel felles gjeld på kr 68 282 for lånet knyttet til delemeter. Lånet løper over 20 år. Renter og avdrag er inkludert i felleskostnadene for delemeter. Det er ikke mulig å innfri andel felles gjeld i sameiet. Ved eierskifte må selger melde fra til Smartly i eget skjema på https://support.smartly.no/hc/no/articles/4413772011665-Eierskifte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16368284452
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,35%
Restsaldo	9 858 913,23
Innfrielsesdato:	30.03.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 566,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskost likt	345,00
Bredbånd	229,00
Felleskost delemeter	776,00
Felleskost brøk	1 216,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	174,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 105,-
Annen formue:	40 051,-
Gjeld:	65 545,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16368284452
Restsaldo:	60 483,73
Kapitalkostnader:	2 132,56
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 60 483,73,-, 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 Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon: 22 86 83 78.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anne Marie Nilsen, e-post: fyrstikkbakken14@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

OBOS

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5134
FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
20. mai 2026 kl. 18:00, Selskapslokalet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
5. Styrets årsberetning
6. Årsregnskap
7. Endring i fakturering av filter
8. Vedtak fra årsmøtet 2025: bytte av vindu i den minste gjesteleiligheten
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av styremedlemmer
11. Valg av leder og medlemmer i valgkomitéen

Med vennlig hilsen,
Styret i FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anne Marie Nilsen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklærtes for lovlig satt.

Sak 5

Styrets årsberetning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styrets årsberetning for 2025 godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets årsberetning for 2025 godkjennes.

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2025_2026.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

2. Årsregnskap 2025.pdf

3. 5134 Revisjonsberetning.pdf

Sak 7

Endring i fakturering av filter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har fra oppstarten av boligsameiet valgt å sørge for innkjøp av filtre til alle boligene i sameiet. Bakgrunnen for dette er å sikre at det byttes filtre i alle boligene. Bjerke Ventilasjon, som har installert ventilasjonsanlegget, mente at filtre burde byttes minst én gang i året, og at det må brukes originalfiltre (Flexit). Det er rimeligere å kjøpe inn i fellesskap enn at hver enkelt skal ha sin egen filteravtale. Årsaken til at styret har byttet to ganger i året, er at filtrene de første gangene var veldig skitne ved bytting. Blant annet fant vi byggematerialer i filtrene. Ved siste bytting i vår (2026) var filtrene betraktelig renere.

På bakgrunn av klager på røyklukt ble det gjennomført et forsøk med innkjøp av kullfiltre til noen av boligene. Det kom ikke inn tilbakemeldinger som kunne verken bekrefte eller avkrefte at kullfiltre fungerte bedre enn de vanlige filtrene. Kullfiltre skal i utgangspunktet fjerne lukt, men det er ingen andre fordeler med kullfiltre mht. pollen, svevestøv eller annet. De originale kullfiltrene er dyrere enn de originale vanlige filtrene.

Vi fikk høsten 2025 på grunn av en feil fra leverandørens side oversendt uoriginale kullfiltre til samtlige leiligheter. Vi valgte å dele ut disse, selv om anbefalingen fra Bjerke er å benytte originalfiltre. Våren 2026 fikk vi kun oversendt originale vanlige filtre, men ingen kullfilter og heller ikke beskjed om dette.

Det er en komplisert oppgave å differensiere ulike filtertyper til alle boligene, og styret ønsker derfor ikke å ta denne oppgaven.

I tiden fremover foreslår vi derfor at styret tar ansvar for å kjøpe inn originale vanlige filtre til alle boliger én gang i året. Dersom man ønsker å bytte oftere kan dette gjøres av den enkelte. Dersom noen ønsker å ha kullfilter, kan disse inngå en filteravtale med Flexit som sikrer originalt kullfilter. Ved å oversende kopi av filteravtalen til styret, vil disse boligene gå ut av ordningen med å få utdelt filter fra sameiet.

En annen side av "filtersaken" er at kostnadene ved filterbyttet i utgangspunktet ikke har vært lagt inn i budsjettet til sameiet. (Budsjettet til sameiet var i utgangspunktet basert på erfaringsdata fra andre borettslag, og ventilasjonsanlegg er noe som har kommet i de senere årene i nye boliger.) Filtrene har blitt kostnadsført under "andre driftsutgifter". Dette betyr at kostnaden har blitt dekket av felleskostnadene som betales over husleia etter størrelse på boligene. Det er imidlertid rimelig at man betaler for det faktiske filteret og ikke at det er størrelsen på leiligheten bestemmer hvor mye den enkelte bolig skal betale. Når vi nå også gir boliger mulighet til å inngå egen filteravtale, er det enda viktigere at styret kan skille ut kostnadene fra driftskostnadene og at de individualiseres.

Beløpet som vil bli belastet den enkelte bolig vil kunne variere noe fra år til år. Ved faktureringen våren 2025 kostet det vanlige filteret som flest bruker kr. 574,-, og tre leiligheter har en annen type filter som kostet kr.

515,40. (Vi har enda ikke mottatt regning for våren 2026, og er derfor ikke helt sikker på enhetskostnaden, og høsten 2025 mottok vi feil type filter som var billigere enn de originale filtrene).

Styrets innstilling

Filter trekkes ut av de ordinære felleskostnadene og faktureres etter faktiske kostnader for den enkelte bolig fordelt på to innbetalinger i året. Filter vil bli utdelt av sameiet én gang per år. Ved oversending av privat filteravtale vil det ikke bli utdelt filter fra sameiet, og kostnaden vil følgelig heller ikke bli belastet fra sameiet.

Forslag til vedtak

Filter trekkes ut av de ordinære felleskostnadene og faktureres etter faktiske kostnader for den enkelte bolig fordelt på to innbetalinger i året. Filter vil bli utdelt av sameiet én gang per år. Ved oversending av privat filteravtale vil det ikke bli utdelt filter fra sameiet, og kostnaden vil følgelig heller ikke bli belastet fra sameiet.

Sak 8

Vedtak fra årsmøtet 2025: bytte av vindu i den minste gjesteleiligheten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtak fra årsmøtet 2025: *Sameiet ber styret undersøke muligheten for å installere et vindu som kan åpnes i den minste gjesteleiligheten. Dersom dette kan gjennomføres innenfor vedtatt budsjett vil det bli gjennomført. Dersom styret er i tvil om det bør gjennomføres vil det bli lagt fram kostnadsoverslag for årsmøtet i 2026.*

Da det har kommet tilbakemelding fra beboer om at det er begrensede muligheter for å få det kaldere i den minste gjesteleiligheten på varme sommerkvelder, har styret innhentet pristilbud på bytte av vindu mot et som kan åpnes.

Pristilbudet fra Glassmester1: 36.025,- inkl. mva for nytt vindu.

Styret mener at effekten på temperaturen i rommet vil være svært liten ved å bytte vinduet. Kostnaden med å bytte vinduet er for stor sammenlignet med størrelsen på problemet, og at det finnes enklere og billigere tiltak for avkjøling, spesielt på nattestid når man skal sove. Dette kan være å sove i kun dynetrekk som f. eks er fuktet - og gjerne i kombinasjon med vifte.

Styrets innstilling

Styrets innstilling til årsmøtet: Tilbudet fra Glassmester1 aksepteres ikke, og en vifte kan kjøpes av sameiet ved behov.

Forslag til vedtak

Tilbudet fra Glassmester1 aksepteres ikke, og en vifte kan kjøpes av sameiet ved behov.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 345 000,-

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret settes til kr. 345 000,-.

Sak 10

Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen har lagt fram forslag på følgende personer som styremedlemmer for to år og varamedlemmer for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ben Yuen
- Christian Fredrik Ytreland
- Hanne Eldby
- Maiken Evensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Finn Kirkemo
- Joanna Wiznikowska

Sak 11

Valg av leder og medlemmer i valgkomitéen

Det er styrets oppgave å innstille medlemmer til valgkomite for neste år.

Innstilling

Styret foreslår følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som leder:

- Asunción Torrellas Lera

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Jon Ole Garpestad
- My Thao Nguyen

Styrets årsrapport

Årsrapport fra styret

Årsrapport fra styret 2025/26

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre vært:

Styreleder:	Anne Marie Nilsen 14F
Styremedlem:	Håkon Nesteby* 14B
Styremedlem:	Asunción Torrellas Lera 14B
Styremedlem:	Tonje Krossøy 14C
Styremedlem:	Sverre Grødem 14F
Varamedlem:	Hanne Eldby 14A
Varamedlem:	Finn Kirkemo 14A

Da styret konstituerte seg ble Håkon Nesteby valgt til nestleder, og har fungert som leder ved to kortere perioder.

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes på Heime, via meldinger til styret, e-post til fyrstikkbakken14@styrerommet.no eller via Vibbo.no.

Følgene temaer vil bli dekket i årsrapport

1. Generelle opplysninger om Fyrstikkbakken 14
2. Drift og vedlikehold
3. Større investeringer/kostnader i styreperioden
4. Styremøter
5. Styrets arbeid i perioden
6. Dugnader
7. Brannøvelse
8. Ventilasjon og filter
9. Renovasjon
10. Renhold
11. Snøbrøyting
12. Garasjen
13. Felleslokaler/Delemeter
14. Låser og dører
15. Sikkerheten i sameiet/borettslaget
16. Økonomibesparende tiltak
17. Et godt bomiljø
18. Vedtak fra årsmøtet 2025 og styrets utkvittering

1. Generelle opplysninger om Fyrstikkbakken 14
Fyrstikkbakken 14 består av 165 seksjoner.
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Fyrstikkbakken 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932443678, og ligger i Bydel Østensjø i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 144/1957.

Fyrstikkbakken 14 Boligsameie har ingen ansatte. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt, der vår forretningsfører heter Ulf Karlsen. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS. Sameiets forsikringsselskap er Protector og har en standard egenandel på 12 000,- ved benyttelse.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Det ligger også mye informasjon om delemeterne, husordensregler m.m. under «filer» på Heime.

2. Drift og vedlikehold
Styret har ansvaret for å følge opp driften og vedlikeholdet av sameiets fellesarealer og fellesfunksjoner. Sameiet har avtaler med følgende leverandører av tjenester:

Vaktmestertjenester: Nova Service
Renhold: Nova Service
Service Vintervedlikehold: TomaElektro: Sæther Elektriske
Slokkeanlegg: Brannslokkesystemer
Brannalarm: Elotec med direkte varsling til brannvesenet
Dører og dørautomatikk: KNOX (tidl. KXNG).
Sprinkleranlegg: Østlandske VVS
Heis: Orona
Vedlikehold UPS: Coromatic
Garasjeport: Hörmann
Kameraovervåking: Securitas
Heisalarm: Securitas via AddSecure
Vannings- og pumpeanlegg: Vanning AS
Oppfølging av utendørs skjøtsel: Uteanlegg*
Ventilasjon: Bjerke ventilasjon
Bredbånd: Telia*
Varmtvann og varme: Lyse*
Naboapplikasjon: Heime*
Uteområdene – beplantning og skjøtsel: Link arkitektur*

* Utbygger inngikk avtale med disse aktørene i forkant av innflytting. Kollektiv avtale med Telia ble inngått etter avholdt avstemning på Heime. De øvrige avtalene er i all hovedsak enten vaktmester/renhold eller leverandører som har levert de tekniske installasjonene i bygningsmassen, og som kjenner disse godt.

3. Større investeringer/kostnader i styreperioden – inkl. mva
El-lastesykkel med service og tilbehør: 70 000,-.
Uteplass med bålpanne: 152 937,-.
Rist til sluk for vaskemaskin i teknisk rom: 19 104,-.
Innkjøp treningsutstyr: 50 643,- (først og fremst løpemølle og en half rack).
Innkjøp spill selskapslokalet: 15 000 (biljardbord og dartskap softtip).
Kreativitetsrommet: 10 042 (ny symaskin).
Innbruddsikring på 8 nøkkelbokser: 13 888,- (eks. arbeid og stålplater).

4. Styremøter
Styret avholdt 7 styremøter i 2025, og 7 møter i 2026 når årsmøtet avholdes, til sammen 14 styremøter i årsmøteperioden.

Styret har også hatt fortløpende kommunikasjon seg imellom og med beboere på meldinger på Heime, e-post, telefon og Messenger.

Styret har hatt jevnlig kontakt med byggherre og utbygger for å ta opp problemstillinger som dukker opp etter hvert, noe som også vil fortsette i tiden framover.

5. Styrets arbeid i perioden
Fyrstikkbakken 14 Boligsameie stod ferdig i årsskifte 2023/2024, og styret arbeider fortsatt med å få ting til å fungere, finne ut av hvordan vi løser små og store problemer, og utarbeide rutiner for hvordan styret skal gjennomføre filterutdeling, dugnader m.m. Denne styreperioden har vi også reforhandlet diverse inngåtte avtaler med eksterne aktører. De følgende punktene er viet til spesielle saker som har vært oppe i perioden:

6. Dugnader
Høstdugnad ble avholdt lørdag 11.oktober og vårdugnad lørdag 25. april. Det var veldig godt oppmøte på begge dugnader, og det ble servert både kake og pølser. Områdene som ble prioritert var selskapslokalet, gjesteleilighetene, uteområdet, takterrassene og bod områdene, der jobben tok omtrent 2 timer begge ved begge dugnader.

Det ble bestilt 1 stk. container hver dugnad, der vi kastet ting i forbindelse med dugnad og beboere kunne kaste egne ting. På høstdugnad hadde sykler fått merking, og flere sykler sto igjen med merking og ble kjørt til OsloKollega. Vi hadde kasser for elektronikk og spesialavfall ved begge dugnader, og dette ble kjørt til gjenvinningsstasjon.

På vårdugnad 2026 ble det i tillegg til 1 container bestilt 1 iSekk for å fylle gjenværende søppel. På dugnader fremover vil det bli bestilt en ytterligere container hvis den første blir full. Dette for å lette jobben til beboere med å få kastet store

gjenstander, og man kan ha begrensede muligheter til å frakte det bort med bil eller har liten plass til å lagre det i leilighet/bod.

7. Brannøvelse
Styret er pliktig å sørge for at det finnes rutiner for brannvern i sameiet. Det ble gjennomført brannøvelse 07. oktober. De som bor i etasjene over inngangene på baksiden, ble bedt om å bruke branntrappene (fordi det ble gitt beskjed om at brannen var i trappeoppgangen) og gå ut på baksiden av byggene. De øvrige gikk ut hovedinngangene. Alle ble samlet der de skal i forbindelse med at sameiet evakueres, dvs. ved snuplassen. Der ble det gitt informasjon om evakuering ved brann.

Det var om lag 40 personer som evakuerte – et antall som er lavere enn forventet. Mye av grunnen er at alarmen gikk kun i F, da manuell melder ble utløst i inngangsparti. Styret sjekket opp dette med Elotec, som fortalte at manuell melder i garasje eller bodområder fører til full alarm i samtlige bygg. Dette vil bli gjort ved neste brannøvelse.

Det ble gitt mulighet for å teste brannslange ut på baksiden av F. Brannslangen er tiltenkt brukt i leilighet, og er 30 meter lang. Hver boenhet står selvfølgelig fritt til å kjøpe inn brannslukkeapparat eller brannteppe. Sprinkler i hver leilighet er i henhold til gitte krav.

Ved heisrom på hver takterrasse er det plassert ut et 6 kg brannslukningsapparat med skum med tanke på grilling og andre mulige branntilløp.

Det har ikke vært mange utrykninger på grunn av falske brannalarmer. Men disse er dyre, og vi bør unngå at det skjer. Styret har ved hjelp av beboer hengt opp ny branninstruks som forklarer hva man gjør ved falsk alarm og reell alarm, instruksen er utformet for å være enkel å forstå i en stresset situasjon.

8. Ventilasjon og filter
Styret har besluttet at sameiet tar ansvar for utdeling av filter til alle beboerne. Dette for å sikre at de aller fleste får skiftet filter i sine ventilasjons anlegg. Sameiet ligger i et område med mye veistøv. Dersom ikke filter byttes i tråd med anbefalingene, vil det kunne føre til at ventilasjonsanlegget fungerer dårligere enn forutsatt.

Utbytting av filter vil framover gjennomføres én gang i året (se egen sak på årsmøtet). Rutinen ved filterutdeling er at filter legges utenfor døren til hver beboer. Det har vært noen henvendelser om ventilasjonen, men alt tyder på at det ikke skyldes feil ved anlegget. De fleste har inntrekk av luft på forsiden, der lukt som kommer inn stammer fra verandaer i nærheten. Leiligheter med utleiedel har samme aggregat, noe som kan føre til lukt mellom leilighet og utleiedel. Høsten 2025 mottok

vi uoriginale kullfiltre for samtlige leiligheter, da det skjedde en feil hos leverandøren. Våren 2026 har vi fått riktige filtre til ventilasjonsanleggene våre.

9. Renovasjon
Søppelhåndteringen fungerer nå stort sett greit i sameiet. Det er merket at det ikke er lov om å hensette søppel løst ved siden av containerne. Pappcontainerne kan til tider bli fulle, og det er derfor viktig å rive opp stort pappsøppel for å forhindre at sjakta blir tett. Det er også satt opp merking ved samtlige søppelbøtter ved innganger til bygg for å unngå feilaktig kasting av søppel i disse.

Sameiet deler søppelcontainere med naboen vår Fyrstikkbakken 6. Vi betaler for 165 av 177 andeler.

10. Renhold
Nova Service vasker trapper, ganger og inngangspartier 1 gang i uken, med unntak av perioden fra 1. mai til 31. august, da det blir vasket annen hver uke. Selskapslokalet, treningsrommene, Oasen og Leketoppen vil bli vasket ukentlig hele året. Vi ber alle beboere som benytter lokalene om å holde det rent og ryddig i lokalene etter bruk.

Vinduene i hovedtrappeløpene har blitt vasket. På grunn av vanskelig tilkomst mellom inner- og ytterglasset er det vanskelig å få det helt rent.

11. Snøbrøyting
Toma har ansvaret for brøyting hele vinteren, samt fjerning av singel. Det er god kommunikasjon mellom styret og Tomas ansvarlige for brøytingen vår.

12. Garasjen
Sameiet har 165 leiligheter og det er 36 parkeringsplasser. Det er Birk & Co som står for driften av garasjen, og styret i sameiet har ingen ting med det å gjøre. Men sameiet skal etter planen ta over driften av garasjen første halvår 2027. Birk & Co forsøker å balansere to forhold, der prisene skal være slik at garasjedriften går i balanse, og at det samtidig er tilstrekkelig med plasser til de som har leieavtaler, for Hyre-biler, de som trenger garasjeplass sporadisk, enten det er til egen bil, eller det er til gjester, håndverkere, kommunale tjenester eller annet. Ifølge Birk & Co blir det ikke tildelt flere faste p-plasser i parkeringskjelleren.

Styret har startet arbeidet med å forberede at sameiet overtar/kjøper garasjeanlegget i løpet av første halvår 2027. Det er avholdt et møte med Birk & Co. Vår forretningsfører i OBOS, Ulf Karlsen, har være involvert i prosessen, og OBOS har blitt forespurt om å bidra med juridisk hjelp. Det planlegges å avholde et informasjonsmøte med beboere i løpet av september, og det legges opp til et ekstraordinært sameiermøte hvor endelig beslutning om kjøp av garasjen tas i løpet av vinteren 2026/27.

13. Felleslokaler/delemetere

Sameiet har to gjesteleiligheter, et selskapslokale, to treningsrom, sauna, lekerom, og kreativt rom. Dersom du vil ha lokalet for deg selv og ditt private arrangement, betaler du for bruken av lokalene etter prisen som ligger på Heime. Dersom arrangementet er åpent for alle som har lyst til å komme, er det gratis å reservere.

Rommene på takterrassen (bortsett fra saunaen) står ulåst hele dagen, men er låst på natten og kan ikke reserveres da. Saunaen er alltid avlåst, og må reserveres mot betaling. Selskapslokalet er låst også på dagtid, for å ha bedre oversikt over hvem som bruker lokalet. Dermed må alle som skal inn der, selv om det bare er for å se, lage en reservasjon i Heime for å få adgang til lokalet.

Det er mye arbeid for styret å administrere delemeterne. Systemet er basert på tillit. Alle skal forlate lokalene slik det var da de kom, slik at nestemann kommer til et rent og ryddig lokale. Dersom det kommer klager på renhold og ryddighet, vil den som hadde den siste reservasjon få en regning på neste måneds felleskostnader for manglende rydding og rengjøring.

Vi oppgraderer utstyr i enkelte delemeter for å skape et bedre tilbud til beboere. I slutten av 2026 hadde vi eksempelvis en spørreundersøkelse om spill i selskapslokalet og en om treningsrommet. På bakgrunn av spørreundersøkelsen om treningsrommet i sameiet, ble sykkelboden under bygg A, nå kalt “Formbunnen”, tatt i bruk til løpemølle og half rack. Styret foretar forbedringer av delemeter basert på beboernes behov og ønsker, og vi foretar løpende reparasjoner av utstyr som ikke lenger virker eller må fornyes.

I perioden har det blitt etablert en uteplass med bålpanne. Denne krever ikke reservasjon, og er gratis for alle å bruke. Styret kjøper inn ved på vegne av sameiet.

Sameiet har i perioden gått til innkjøp av el-lastesykkel med plass til to barn. Den koster 15,- å reservere per time og står fast parkert i garasjen ved garasjeport.

Det har kommet opp skilting med bokstav bak byggene, og skilting om regler for bruk utenfor selskapslokalet.

14. Låser og dører

I sameiet kan de fleste dører åpnes via dørautomatikk som går på strøm, der man åpner dør med kode, keyfree eller nøkkel. Dørene våre bidrar til å begrense eventuell spredning av brann. Fra heis til takterrasser er det ikke elektronisk dørautomatikk, der døren må lukkes manuelt. Dette er spesielt viktig på vinterstid med tanke på snø og is inn i heisrommet. Tidligere har dørkoder blitt byttet to ganger i året, men i tiden

fremover vil det kunne bli hyppigere bytter som et forebyggende tiltak mot tyveri. Beboere vil få informasjon via Heime når før nye koder trer i kraft.

I løpet av mai/juni 2026 vil keyfree komme med et oppdatert system med ny app og brikker. Det vil da bli mulig å åpne ytterdører via kodepanel og brikke, keyfree app, og nøkkel. Dette vil bli et tryggere system der man ikke kan åpne ytterdør kun med kode, men også må ha brikke. Vi har hatt tilfeller av uvedkommende som har kommet seg inn i bygg med kode slik systemer har vært til nå, mens nytt system med brikke vil forhindre dette.

15. Sikkerheten i sameiet
I perioden har det vært to tilfeller av innbrudd hvor blant annet el-sparkesykler og et el-sykkelbatteri ble stjålet, samt at to beboere opplevde tyveri fra boden sin. Ved begge anledninger har gjerningspersonen brutt opp nøkkelboksen som Posten benytter på utsiden av hovedinngangen, og med dette klart å koble ledningene og åpnet døra elektronisk. Styret har i løpet av mai 2026 bestilt bedre innbruddssikring på disse nøkkelboksene.

Forholdene ble anmeldt, og skadeverk utbedret. Det er kameraer fra Securitas i garasjen og i bodområdene under A og F, der det også henger skilt med "kameraovervåket område". Hovedhensikten med kameraer er å virke avskrekkende. I noen saker krever forsikringsselskapet at forholdet er anmeldt, og bilder av gjerningspersonen styrker anmeldelsen.

Noen beboere har oppgitt at de har blitt frastjålet pakker som har ligget på fellesarealene. Vi ber alle være årvåkne, og hjelpe naboene sine med å ta inn pakker dersom de ikke er hjemme. Det har blitt foreslått å sette opp kameraovervåkning ved hovedinnganger, men styret har foreløpig valgt å ikke gjennomføre dette på bakgrunn av en kostnadsvurdering opp imot behovet og nytteverdien

16. Økonomibesparende tiltak
I styreperiodene er følgende serviceavtaler reforhandlet, med følgende besparelser for 2026:

Byttet forsikringsselskap fra Tryg til Protector. Sparer ca. 230 000,-
Ny avtale med Nova Service, vaktmester. Sparer ca. 22 500,-
Ny serviceavtale rørlegger. Sparer ca. 20 000,-
Ny avtale med Securitas, heisutrykning. Sparer ca. 10 000,-
Ny serviceavtale nødstrøm. Sparer ca. 1 300,-
Vann/avløpsgebyr etter forbruk ved bruk av vannmåler installert august 2025. Vi har tidligere betalt fastpris, og forventer en besparelse i 2026. Avregning foretas i november 2026.

Det ble bestilt norgespris på strøm for fellesarealer og fjernvarme fra 1. oktober 2025, der vi forventer en besparelse.

Totale besparelse sameiet: 283 800,- (eks. vann/avløp pr. forbruk, samt norgespris på strøm fellesarealer og fjernvarme).

Vår avtale med Telia har også blitt reforhandlet, og gir besparelse for beboerne. Tidligere avtale var på 250/250-hastighet til kr. 463,- per måneden per boenhet. Ny avtale gir 1000/1000- hastighet til kr. 229,- per måned. Det er estimert at ny Telia avtale vil gi en besparelse på kr. 2800,- per år per boenhet.

17. Et godt bomiljø
Styret har et ønske om at Fyrstikkbakken 14 skal være et godt sted å bo. Styret ønsker å takke for at beboere er flinke til å dele informasjon med naboer på Heime, og til å delta på dugnader. Vi vil også rette en spesiell takk til de som har tatt initiativ til å arrangere felles aktiviteter for nabolaget, som nabovaffel, strikkelitt, nabojogg, vinsmaking, grilling på bålplassen, aktiviteter for barn, og andre som har invitert til felles aktiviteter. Vi sender også en ekstra takk til plantegruppen som har invitert til aktiviteter tilknyttet gruppen, og sørger for spiselige planter på takterrassene.

Vi håper det blir arrangert enda flere felles aktiviteter mellom beboere i nabolaget i kommende periode. Vi har noen fantastisk flotte fellesarealer, og beboere oppfordres til å ta initiativ til aktiviteter eller samlingspunkter. Lista trenger ikke å ligge så høyt, å skape et felles møtepunkt rundt noe er nok. Når vi møtes på aktiviteter så møter vi naboer til mer enn et nikk i heisen, der det å bli kjent med naboene dine vil gi økt trivsel, trygghet og tilhørighetsfølelse i nabolaget vårt.

Vi har gått til innkjøp av grønn plante og benk i bambustre for inngang i 1. etasje i hvert bygg for å skape en lunere atmosfære i inngangspartiene våre.

18. Vedtak fra årsmøtet 2025 og styrets utkvittering

Kjøp av el-lastesykkel
Vedtak på årsmøtet: “Årsmøtet gir styret tilslutning til å kjøpe el-lastesykkel med barneseter og om at kr 90 000,- avsettes i budsjettet for 2025 til dette formålet”.

Utkvittering fra styret:
Styret gikk til innkjøp av 1 stk Cannondale Wonderwagen Neo til en verdi av 55 000,- i juni 2025. I tillegg ble det kjøpt et ekstra batteri, hjelmer til barn og voksen og regntrekk.

Nedbetaling av gjeld knyttet til fellesarealene
Vedtak på årsmøtet: “Årsmøtet ber styret gjennomføre en ekstraordinær nedbetaling av lånet på fellesarealene med kr 500 000,- i 2025”.

Utkvittering fra styret:
Det ble betalt ned 500 000,- på lån på fellesarealene. Nedbetalingen ble gjennomført i januar.

Vindu i den minste gjesteleiligheten
Vedtak på årsmøtet: “Sameiet ber styret undersøke muligheten for å installere et vindu som kan åpnes i gjesteleilighet dobbeltrom. Dersom dette kan gjennomføres innenfor vedtatt budsjett vil det bli gjennomført. Dersom styret er i tvil om det bør gjennomføres, vil det bli lagt fram kostnadsoverslag for årsmøtet i 2026”.

Utkvittering fra styret:
Styret har innhentet pristilbud for bytting av vinduet til et 3-lags vindu som kan åpnes. Prisen på dette er 36 025,- inkl. mva. Styret foreslår at tilbudet fra Glassmester1 ikke aksepteres, og en vifte kan kjøpes av sameiet ved behov.

FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932443678, KLIENTNR. 5134

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 978 784	7 315 834	7 293 000	8 222 000
Andre inntekter	3	20 312	285 197	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 999 096**	**7 601 031**	**7 293 000**	**8 222 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 645	-28 200	-49 000	-49 000
Styrehonorar	5	-345 000	-200 000	-350 000	-345 000
Avskrivninger	13	-6 167	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 800	-13 851	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-208 000	-215 887	-209 000	-218 405
Konsulenthonorar		-24 440	-3 643	-15 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-1 550 092	-985 558	-1 278 000	-1 241 000
Forsikringer		-489 966	-413 881	-360 000	-340 000
Kommunale avgifter	8	-1 347 561	-1 721 389	-1 735 000	-1 584 000
Andre anlegg		0	0	-90 000	0
Energi/fyring	9	-690 666	-808 724	-350 000	-668 000
TV-anlegg/bredbånd		-799 604	-657 951	-685 000	-836 000
Andre driftskostnader	10	-757 525	-722 014	-747 000	-716 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 291 465**	**-5 771 096**	**-5 884 000**	**-6 048 405**
DRIFTSRESULTAT		**-292 369**	**1 829 935**	**1 409 000**	**2 173 595**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	723 089	56 119	0	5 000
Finanskostnader	12	-669 524	-638 781	-1 028 000	-639 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**53 565**	**-582 662**	**-1 028 000**	**-634 000**
ÅRSRESULTAT		**-238 804**	**1 247 273**	**381 000**	**1 539 595**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	1 247 273		
Fra opptjent egenkapital:		-238 804	0		

Document ID 092221155575755381 80

FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932443678, KLIENTNR. 5134

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	49 332	0
Langsiktige fordringer	14	10 683 950	10 986 759
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 733 283**	**10 986 759**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 557	297 876
Forskuddsbetalte kostnader		599 900	289 092
Andre kortsiktige fordringer		0	261 007
Driftskonto OBOS-banken		862 212	187 138
Sparekonto OBOS-banken		640 720	1 846 859
SUM OMLØPSMIDLER		**2 123 389**	**2 881 971**
SUM EIENDELER		**12 856 672**	**13 868 730**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 343 064	1 581 868
SUM EGENKAPITAL		**1 343 064**	**1 581 868**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 683 950	10 986 759
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 683 950**	**10 986 759**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 002	61 999
Leverandørgjeld		254 821	976 865
Påløpte renter		160 175	177 248
Annen kortsiktig gjeld	16	342 661	83 992
SUM KORTSIKTIG GJELD		**829 658**	**1 300 104**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 856 672**	**13 868 730**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Fyrstikkbakken 14 Boligsameie

Document ID 092221155575755381 80

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Anne Marie Nilsen	Håkon Nesteby	Tonje Krossøy
Asuncion Torrellas Lera	Sverre Grødem	

Document ID 092221155575755381 80

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost brøk	4 523 520
Felleskost likt	674 820
Bredbånd	780 444
Felleskost delemeter ovf avregning	-1 314 106
Felleskost delemeter	1 314 106
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 978 784**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utfakturert ifbm renhold	2 000
Refusjon forsikring	18 312
SUM ANDRE INNTEKTER	**20 312**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-48 645
SUM PERSONALKOSTNADER	**-48 645**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-345 000
SUM STYREHONORAR	**-345 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-17 746

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-23 800
SUM REVISJONSHONORAR	**-23 800**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-206 344
Drift/vedlikehold VVS	-259 905
Drift/vedlikehold elektro	-148 895
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-183 978
Drift/vedlikehold heisanlegg	-149 171
Drift/vedlikehold brannsikring	-196 876
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 954
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-297 597
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-73 810
Kostnader dugnader	-27 565
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 550 092**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-850 394
Renovasjonsgebyr	-497 167
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 347 561**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-279 916
Fjernvarme	-367 482
Andre fyringskostnader	-43 268
SUM ENERGI / FYRING	**-690 666**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 129
Håndverktøy	-4 735
Diverse utstyr	-24 507
Annet driftsmateriale	-1 966
Vaktmestertjenester	-119 531
Vakthold	-38 156
Renhold ved firmaer	-397 251
Snørydding	-71 311
Andre driftskostnader	-35 507

Document ID 092221155575755381 80

Møter, kurs, oppdateringer mv.		-990
Andre kostnader tillitsvalgte		-17 746
Andre kontorkostnader		-10 918
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig		-991
Bank- og kortgebyr		-3 570
Øreavrunding		2
Velferdskostnader		-20 218
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**-757 525**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken		1 737
Renter av sparekonto i OBOS-banken		43 861
Andre renteinntekter		8 854
Speilkonto rentekostnader DNB (overført avregning)		668 637
SUM FINANSINNTEKTER		**723 089**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter		-668 637
Renter på leverandørgjeld		-887
SUM FINANSKOSTNADER		**-669 524**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Elsykkel til sameiet		
Tilgang 2025	55 499	
Avskrevet i år	-6 167	
		49 332
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**49 332**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-6 167**

NOTE 14
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Felleslån Delemeter, nedskrives i takt med lånets årlige avdrag	10 683 950
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**10 683 950**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank ASA		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,35 %. Løpetiden er 12 år., avdragsfritt frem til 01.03.25		
Opprinnelig 2024	-11 129 966	
Nedbetalt tidligere	143 207	
Nedbetalt i år	302 809	
		-10 683 950
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 683 950**

NOTE 16

Document ID 092221155575755381 80

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Avregningskonto, delemeter (lån)	-342 661
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-342 661**

Document ID 092221155575755381 80

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2E5Z3-XODZS-XUEK6-U8KWN-8WXEA-6GNVG

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-22 05:57:07 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2E5Z3-XODZS-XUEK6-U8KWN-8WXEA-6GNVG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.05.26
Selskapsnummer: 5134 **Selskapsnavn:** FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til årsmøte 2026 for FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 932443678
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Selskapslokalet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Eldby
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> John Ray St. Clair
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling
Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklærtes for lovlig satt.
> ✓ **Vedtatt.**

5. Styrets årsberetning

Styrets innstilling
Styrets årsberetning for 2025 godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets årsberetning for 2025 godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapitalen.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring i fakturering av filter

Styret har fra oppstarten av boligsameiet valgt å sørge for innkjøp av filtre til alle boligene i sameiet. Bakgrunnen for dette er å sikre at det byttes filtre i alle boligene. Bjerke Ventilasjon, som har installert ventilasjonsanlegget, mente at filtre burde byttes minst én gang i året, og at det må brukes originalfiltre (Flexit). Det er rimeligere å kjøpe inn i fellesskap enn at hver enkelt skal ha sin egen filteravtale. Årsaken til at styret har byttet to ganger i året, er at filtrene de første gangene var veldig skitne ved bytting. Blant annet fant vi byggematerialer i filtrene. Ved siste bytting i vår (2026) var filtrene betraktelig renere.

På bakgrunn av klager på røyklukt ble det gjennomført et forsøk med innkjøp av kullfiltre til noen av boligene. Det kom ikke inn tilbakemeldinger som kunne verken bekrefte eller avkrefte at kullfiltre fungerte bedre enn de vanlige filtrene. Kullfiltre skal i utgangspunktet fjerne lukt, men det er ingen andre fordeler med kullfiltre mht. pollen, svevestøv eller annet. De originale kullfiltrene er dyrere enn de originale vanlige filtrene.

Vi fikk høsten 2025 på grunn av en feil fra leverandørens side oversendt uoriginale kullfiltre til samtlige leiligheter. Vi valgte å dele ut disse, selv om anbefalingen fra Bjerke er å benytte originalfiltre. Våren 2026 fikk vi kun oversendt originale vanlige filtre, men ingen kullfilter og heller ikke beskjed om dette.

Det er en komplisert oppgave å differensiere ulike filtertyper til alle boligene, og styret ønsker derfor ikke å ta denne oppgaven.

I tiden fremover foreslår vi derfor at styret tar ansvar for å kjøpe inn originale vanlige filtre til alle boliger én gang i året. Dersom man ønsker å bytte oftere kan dette gjøres av den enkelte. Dersom noen ønsker å ha kullfilter, kan disse inngå en filteravtale med Flexit som sikrer originalt kullfilter. Ved å oversende kopi av filteravtalen til styret, vil disse boligene gå ut av ordningen med å få utdelt filter fra sameiet.

En annen side av "filtersaken" er at kostnadene ved filterbyttet i utgangspunktet ikke har vært lagt inn i budsjettet til sameiet. (Budsjettet til sameiet var i utgangspunktet basert på erfaringsdata fra andre borettslag, og ventilasjonsanlegg er noe som har kommet i de senere årene i nye boliger.) Filtrene har blitt kostnadsført

under "andre driftsutgifter". Dette betyr at kostnaden har blitt dekket av felleskostnadene som betales over husleia etter størrelse på boligene. Det er imidlertid rimelig at man betaler for det faktiske filteret og ikke at det er størrelsen på leiligheten bestemmer hvor mye den enkelte bolig skal betale. Når vi nå også gir boliger mulighet til å inngå egen filteravtale, er det enda viktigere at styret kan skille ut kostnadene fra driftskostnadene og at de individualiseres.

Beløpet som vil bli belastet den enkelte bolig vil kunne variere noe fra år til år. Ved faktureringen våren 2025 kostet det vanlige filteret som flest bruker kr. 574,-, og tre leiligheter har en annen type filter som kostet kr. 515,40. (Vi har enda ikke mottatt regning for våren 2026, og er derfor ikke helt sikker på enhetskostnaden, og høsten 2025 mottok vi feil type filter som var billigere enn de originale filtrene).

Styrets innstilling
Filter trekkes ut av de ordinære felleskostnadene og faktureres etter faktiske kostnader for den enkelte bolig fordelt på to innbetalinger i året. Filter vil bli utdelt av sameiet én gang per år. Ved oversending av privat filteravtale vil det ikke bli utdelt filter fra sameiet, og kostnaden vil følgelig heller ikke bli belastet fra sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Filter trekkes ut av de ordinære felleskostnadene og faktureres etter faktiske kostnader for den enkelte bolig fordelt på to innbetalinger i året. Filter vil bli utdelt av sameiet én gang per år. Ved oversending av privat filteravtale vil det ikke bli utdelt filter fra sameiet, og kostnaden vil følgelig heller ikke bli belastet fra sameiet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Vedtak fra årsmøtet 2025: bytte av vindu i den minste gjesteleiligheten

Vedtak fra årsmøtet 2025: *Sameiet ber styret undersøke muligheten for å installere et vindu som kan åpnes i den minste gjesteleiligheten. Dersom dette kan gjennomføres innenfor vedtatt budsjett vil det bli gjennomført. Dersom styret er i tvil om det bør gjennomføres vil det bli lagt fram kostnadsoverslag for årsmøtet i 2026.*

Da det har kommet tilbakemelding fra beboer om at det er begrensede muligheter for å få det kaldere i den minste gjesteleiligheten på varme sommerkvelder, har styret innhentet pristilbud på bytte av vindu mot et som kan åpnes.

Pristilbudet fra Glassmester1: 36.025,- inkl. mva for nytt vindu.

Styret mener at effekten på temperaturen i rommet vil være svært liten ved å bytte vinduet. Kostnaden med å bytte vinduet er for stor sammenlignet med størrelsen på problemet, og at det finnes enklere og billigere tiltak for avkjøling, spesielt på nattestid når man skal sove. Dette kan være å sove i kun dynetrekk som f. eks er fuktet - og gjerne i kombinasjon med vifte.

Styrets innstilling
Styrets innstilling til årsmøtet: Tilbudet fra Glassmester 1 aksepteres ikke, og en vifte kan kjøpes av sameiet ved behov.

> **Forslag til vedtak:**
> Tilbudet fra Glassmester 1 aksepteres ikke, og en vifte kan kjøpes av sameiet ved behov.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 345 000,-

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Godtgjørelse for styret settes til kr. 345 000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Godtgjørelse for styret settes til kr. 395 000,-.

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen har lagt fram forslag på følgende personer som styremedlemmer for to år og varamedlemmer for ett år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Eldby
Maiken Evensen
Christian Fredrik Ytreland
Ben Yuen

Følgende stilte til valg:
Hanne Eldby
Maiken Evensen
Christian Fredrik Ytreland
Ben Yuen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Finn Kirkemo
Joanna Wiznikowska

Følgende stilte til valg:
Finn Kirkemo
Joanna Wiznikowska

11. Valg av leder og medlemmer i valgkomitéen

Det er styrets oppgave å innstille medlemmer til valgkomite for neste år.

Innstilling
Styret foreslår følgende kandidater:

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Asunción Torrellas Lera

Følgende stilte til valg:
Asunción Torrellas Lera

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon Ole Garpestad
My Thao Nguyen

Følgende stilte til valg:
Jon Ole Garpestad
My Thao Nguyen

Husordensregler for Sameiet Fyrstikkbakken 14

For å skape størst mulig trivsel i sameiet er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre. Seksjonseier/leietaker er ansvarlig for at reglene overholdes av de som gis adgang til leiligheten og eiendommen.

Heime brukes for å melde ifra om saker til styre, reservere delemeter og takterrasser, samt annen kommunikasjon.

I leilighetene:

1. Enhver beboer har ansvar for at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
2. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i sameiet. Ved selskapelighet utover kl. 23.00, skal berørte naboer varsles på forhånd dersom selskapet ventes å kunne sjenere. Bruk oppslag i Heime til å melde fra.
3. Ved langvarig oppussing skal berørte naboer varsles. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy, skal på hverdager tidligst starte kl 08:00 og avsluttes før kl. 20.00. Lørdager, søndager og andre helligdager er bare tillatt mellom kl. 11.00 og 16.00.
4. Sluk og avløp må renses regelmessig. Det må under ingen omstendigheter helles fett, maling, lim, sement etc. i sluket. Rennende toaletter og vasker må straks utbedres, kontakt rørlegger.
5. Kullfilter i ventilator og må byttes med jevne mellomrom. Under matlagning er enhver beboer ansvarlig for tilstrekkelig lufting slik at røykvarsler ikke aktiviseres unødvendig.
6. Montering av antenner, utvendige markiser og andre lignende tiltak skal ikke forekomme uten styrets godkjenning. Blomsterkasser etc. skal monteres på innsiden av balkongrekkverket for å unngå personskade ved uhell.
7. Tepper og andre tekstiler skal ikke ristes eller henges over rekkverk av hensyn til de som bor under.
8. Grilling på terrasser/balkonger er tillatt med gassgrill/elektrisk grill. Engangsgrill er forbudt. Ellers kan også grill i Delemetere benyttes.
9. Ved røyking på balkongene, henstilles det til å ta hensyn til naboer som måtte plages av dette, og eventuelt inngå avtaler som begge parter finner rimelige.
10. Dyrehold er tillatt når dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere, eller forårsaker ødeleggelser/rot på fellesarealene. Hunder skal alltid holdes i bånd. Dersom det fremsettes en berettiget klage være over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. kan styret forlange dyret fjernet hvis det ikke oppnås en minnelig ordning med klageren. Det er ikke tillatt med kommersielt dyrehold (pass av andres dyr mot betaling, avl/oppdrett etc.). Eiere av leiligheter som fremleier disse, har ansvar for at leietakernes leiekontrakter inneholder samme begrensning ang. dyrehold som dette punkt.

11. Ved utleie er det utleieren som har ansvar for å gi leietakeren informasjon om hva sameiet tilbyr. Utleier har ansvar for å gå gjennom ordensreglene med leietaker, og utleier har ansvar for å melde leietaker inn i Heime (gjelder ikke korttidsleie). Leietaker plikter å følge med på informasjon som gis til beboerne i sameiet.

I fellesområdene:

1. Den enkelte beboer må alltid sørge for at dørene til inn/utganger og kjeller er låst.
2. Alle beboere plikter å holde fellesområder, inkludert korridorer ryddige. Ta hensyn til dine naboer og sørg for at rømningsveier på ingen måte sperres av eller innsnevres.
3. Beboere og gjester av parkeringsanlegget forplikter seg til å gjøre seg kjent med gjeldende parkeringsregler og parkere på oppmerket område i garasjeanlegget. Ettersom det er færre parkeringsplasser enn det er biler i sameiet, må både gjester og beboere forvente å parkere i nærområdet hvis det ikke er ledig parkering i garasjeanlegget. Gjeldende parkeringsregler, og løsninger for å avvikle parkering så smidig som mulig, vil informeres om gjennom Heime appen.
4. Man kan kjøre gjennom bommen foran blokkene for å laste av og på bil, men biler skal ikke parkeres innenfor området.
5. Alle forplikter seg til å holde området rundt søppeldunker ryddig og at avfall sorteres og kastes i riktig beholder. Større ting som bokhyller, tv, bord, senger etc. må fraktes til gjenbruksstasjon/avfallsdeponi av beboer.
6. Alle delemeter og takterrasser skal være rene og ryddig etter bruk. Det er ikke lov å ta med dyr på takterrassene. Ordens- og trivselsregler for hvert område finnes i Heime under "Styrets dokumenter"
7. Det er ikke tillat å ta med og lagre ildsfarlige eller eksplosive stoffer som for eksempel bensinkanner eller lignende i leilighet, bod eller fellesarealer. Videre er det ikke tillatt med oppskyting av raketter og fyrverkeri fra sameiets område.
8. Det er ikke lov å røyke inne i fellesareal, eller rett utenfor vinduer.
9. Alle saker/klager som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig angivelse av avsender og hva/hvem klagen gjelder og med navn/leilighets nummer. Saken sendes til Heime ved å trykke på plusstegnet og velge «Send inn sak til styret». Styret vil deretter behandle klagen på første styremøte og foreta relevante tiltak som i ytterste konsekvens kan føre til utkastelse. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først forsøkes ordnet internt mellom partene.
10. Meldinger fra styre til beboere formidles ved oppslagstavler og i Heime og gjelder på lik linje som husordensreglene.
11. Skader som omfatter selve bygning, rør, fellesarealer skal meldes ifra til styret som tar det videre med forsikringsselskap

Bruk av delemeter og takterrasser

Alle delemeter og takterrasser skal være rene og ryddig etter bruk. Ordens- og trivselsregler for hvert område finnes i Heime under "Styrets dokumenter".
Alle områder som kan reserveres finnes under Reservasjoner i Heime-appen. Brukere kan se hvem som har reservert områdene til enhver tid.
Røyking er selvsagt forbudt i alle delemeter.

Åpningstider
Delemeterne vil være åpne mellom kl. 06.00 – 23.00, med unntak av dersom de er booket.

Reservasjoner
Reservasjoner finnes i appen under Mer --> Reservasjoner
Betaling belastes ved booking tidspunktet via Vipps.

Avbestillinger
Avbestillinger gjøres i Heime

Betaling refunderes ved avbestilling inntil:
- 7 dager før for gjesteleilighet
- 1 dag før for sauna
- 2 dager før selskapslokalet (loungen, møterom og kjøkken)

Antall reservasjoner
- Beboere kan reservere gjesteleilighet tre ganger i året opptil 7 døgn av gangen
- Beboere kan reservere hele selskapslokale og hele Leketoppen 3 ganger i året
- Beboere kan reservere kjøkken+selskapslokale 5 ganger per år (da vil Loungen være åpen for alle)
- Beboere kan reservere sauna og treningsrom 1 gang i uken
- Beboere kan reservere rom på Leketoppen og Oasen opptil 5 ganger per år

Rengjøring og rydding etter bruk
- Alle delemetere skal ryddes og rengjøres, og søppel kastes i avfallsdunkene
- Dersom delemeter ikke så bra ut da du kom, skal det umiddelbart sendes inn melding til styret på Heime.
- Dersom utvask ikke er tilfredsstillende og/eller utsjekksliste er gjennomført kommer et tilleggsgebyr på kr. 1 000. Den som reserverer i Heime står ansvarlig.

Se egne husregler for de ulike områdene Heime under Styrets filer og ellers ved oppslag i/ved de aktuelle fellesområdene.

Prisliste for reservasjoner av delemeter og takterrasser, 2024

Alle områder som kan reserveres finnes under Reservasjoner i Heime-appen. Appen viser hvilken bruke i Heime som har reservert områdene til enhver tid i tillegg til gjeldende priser.

Husregler takterrasser

Det skal være rent og ryddig etter deg når du forlater takterrassen.

Det er ikke tillatt å ta med dyr på takterrassene.

Ved booking av takterrassen:
Hvis det ikke er rent og ryddig når du kommer, meld inn sak til styret i Heime.
(husk å sende med bilder)

Ved utsjekk:

- Sørg for at det er rent og ryddig
- Overflater på bord, benker og grill vaskes med såpe og vann
- Søppel kastes etter besøket
- Ta bilde av området før du forlater det

Dersom rydding/utvask ikke er tilfredsstillende gjennomført kommer et tilleggsgebyr på kr. 1000 og/eller utestengelse for videre bruk (ved gjentakelser). Den som reserverer i Heime står ansvarlig og må selv være til stede under arrangementet.

Husregler selskapslokaler

Selskapslokaler skal være rene og ryddige etter bruk. Røyking er selvsagt forbudt i alle delemeter.

Husk at det skal være stille etter klokken 23.00 i sameiet. Dersom man bruker området utenfor selskapslokalet, bør gjestene trekke inn i lokalet og dører og vinduer lukkes klokken 23.00. Når lokalet forlates bes gjestene om å bruke innestemme utenfor.

Ved innsjekk:
Se over at det er rent og ryddig ved innsjekk
Hvis det ikke er rent og ryddig, meld inn sak til styret i Heime, legg ved bilder.

Ved utsjekk:

- Sørg for at det er rent og ryddig.

- Følg anvisningene som henger/er plassert i selskapslokalet.
- Overflater (bord, stoler, benker, komfyr og gulv) vaskes med såpe og vann
- Søppel kastes etter besøket
- Vask toalettene
- Ta bilde av området før du forlater det

Dersom rydding/utvask ikke er tilfredsstillende etter at du har brukt lokalene, kommer et tilleggsgebyr på kr. 1000 og/eller utestengelse for videre bruk (ved gjentakelser).

Den som reserverer i Heime står ansvarlig og må være til stede under arrangementet.

Husregler gjesteleiligheter

Gjesteleilighetene er utstyrt med dyner og puter, men gjestene må ha med sengetøy selv. Gjesteleilighetene skal være rene og ryddig etter bruk. Røyking er selvsagt forbudt i alle delemeter.

Ved innsjekk:
Se over at det er rent og ryddig ved innsjekk
Hvis det ikke er rent og ryddig, meld inn sak til styret ved ankomst i Heime og legg ved bilder
Ta på sengetøy

Dersom du leverer sak på manglende utvask, vil du få refundert leiebeløp for ei natt, pt. kr 400,-

Ved utsjekk:

- Sørg for at det er rent og ryddig ved utsjekk
- Les oppslag i leiligheten med anvisninger for renhold mm.
- Overflater (bord, stoler, benker, komfyr og gulv) vaskes med såpe og vann
- Søppel kastes etter besøket
- Vask toalett og dusj
- Ta bilde av gjesteleilighet før du forlater det

Dersom det kommer klager på din utvask, vil du bli belastet enten med et minstebeløp på kr 400,-, eller hvis mer alvorlig med kr 1000 og/eller utestengelse fra videre bruk. Den som reserverer i Heime står ansvarlig.

V E D T E K T E R

for

Fyrstikkbakken 14 Boligsameie

Sist endret på årsmøte 06.06.2024

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Fyrstikkbakken 14 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 17.10.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 163 boligseksjoner (heretter "bolig" eller "boligseksjonene") &I næringsseksjon for parkering (heretter "parkeringsseksjonen") og &I næringsseksjon for delemeter (heretter "delemeterseksjonen") i eiendommen gnr. 144 bnr. 1957 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og ev. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA-areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke medregnet i hoveddelenes BRA-areal. For parkeringsseksjonen og delemeterseksjonen er det fastsatt en vektet sameiebrøk basert på innbyrdes verdi.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Begrensningen gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan likevel erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller

sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes sammenhengende utleie i inntil 30 døgn.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1 (3). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til sameiets styre.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som

berøres. **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal, uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Arbeider omfattet av dette punkt 3-1 (4) er bl.a. installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal også på forhånd godkjennes skriftlig av styret/årsmøtet.

Forbudet mot endringer og arbeider gjelder også innenfor ev. tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 3-1 (4), må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, inkludert for parkerings- og delemeterseksjonen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser og delemeter

4-1 Organisering
Sameiets delemeter bestående av selskapslokale, gjesteleilighet, verksted og fellesrom er seksjonert i en egen næringsseksjon, seksjon nr. 164.

Sameiets 39 parkeringsplasser i plan Ul er seksjonert i en egen næringsseksjon, seksjon nr. 165.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Delemeterseksjonen eies av boligseksjonene i fellesskap med en sameiebrøk som er fordelt likt pr. boligseksjon og ligger i et tingsrettslig sameie mellom eierne (heretter F14 delemetersameie). Sameieandelen (1/163 del) er tinglyst med en realkobling og ligger som et tilbehør til boligseksjonene i samsvar med avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d). Sameieandelen følger boligseksjonen ved salg.

Parkeringsseksjonen vil eies og driftes av selger/utbygger i ett til to år etter overtakelse. Dette bl.a. for å optimalisere parkerings- og deleløsningen. Sameiet har rett og plikt til å kjøpe parkeringsseksjonen til en fastsatt sum og overta eierskap og drift etter denne perioden. Parkeringsseksjonen vil da eies av boligseksjonene **i** fellesskap med en sameiebrøk som er fordelt etter boligseksjonenes areal (tilsvarende teller **i** boligseksjonenes sameiebrøk) og ligge **i** et tingsrettslig sameie mellom eierne (heretter F14 parkeringssameie). Sameieandelen vil bli tinglyst med en realkobling og ligge som et tilbehør til boligseksjonene i samsvar med avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d). Sameieandelen følger boligseksjonen ved salg.

Rettigheter og plikter fremgår av F 14 parkeringssameie og F14 delemetersameie sine vedtekter, se punkt 11 nedenfor, samt vedlegg 2 og 3.

4-3 Drifts- og vedlikeholdsplikt
Parkeringsseksjonen er ansvarlig for drift og vedlikehold av egen seksjon samt installasjoner, utstyr og tekniske anlegg forbundet med parkeringsanlegget.

Delemeterseksjonen er ansvarlig for drift og vedlikehold av egen seksjon og andre delemeter som takterrasse, sauna m.m. som nærmere angitt i 12-1 (O.

4-4 Kostnadsfordeling
Parkeringsseksjonen og delemeterseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (2).

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, ved fast abonnement sum dersom aktuelt eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-7 Gjesteparkering, bilpool og utleieplasser
Av sameiets 39 parkeringsplasser i plan Ul er 7 tiltenkt gjesteparkering, 8 tiltenkt bilpool og 24 tiltenkt utleie. Når sameiet overtar eierskap og driften av parkeringsseksjonen vil bruken reguleres av styret eller årsmøtet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

)innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(0) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen, felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med unntak av parkeringsseksjonen og delemeterseksjonen med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med delemeterseksjonen og andre fellesfunksjoner (takterrasser) eller tjenester som denne er pålagt eller har påtatt seg å drive eller administrere fordeles på sameierne etter sameiebrøken i seksjonen. Delemeterseksjonen er fritatt øvrige felleskostnader i Sameiet.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk. Parkeringsseksjonen er fritatt øvrige felleskostnader i Sameiet. Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken i seksjonen.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. boligseksjon:
a) administrasjon som forretningsførsel/regnskapsførsel, revisjon, styrehonorar og andre kontorkostnader
b) kollektivt bredbånd og ev. tv

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret — Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, og inntil 6 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i

fellesskap. **9. Årsmøtet**

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt **i** innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt **i** innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
   a) behandle styrets årsberetning
   b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
   c) velge styremedlemmer
   d) behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst &I seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøte har hver boligseksjon &I stemme. Parkeringsseksjonen og delemeterseksjonen har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis &I stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) samtykke til at formålet for &I eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd, og
g) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen,
b) oppløsning av sameiet,
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter, eller
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående,
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet,
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser, eller
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 F14 parkeringssameie og F14 delemetersameie
For parkeringsseksjonen og delemeterseksjonen, gjelder egne vedtekter/ avtale mellom de ideelle eiere i disse. Styret i Fyrstikkbakken 14 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonen og delemeterseksjonen, med mindre F14 parkeringssameie og F14 delemetersameie velger eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon i egen regi.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med:

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) delemeter (mD): Er en felles gode man kan benytte alene, eller sammen med andre. Delemeter er areal som kunne ha vært private arealer, som for eksempel en leilighet, men som er til felles bruk og som dermed representerer en avprivatisering. **I** prosjektet

finnes delemeter i form av selskapslokale, gjesteleilighet, sykkelverksted og takterrasse med parsellhager. Endelig utforming av delemeter skjer gjennom dialog med boligkjøperne.

g) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
h) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 144, Bruksnr 1957, Seksjonsnr 117	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	13	Østensjø
Adresse:				
Veiadresse:	Fyrstikkbakken 14 B, gatenr 12135	**Grunnkrets:**	3605	Brynslia
(fra bruksenhet)	0667 Oslo	**Valgkrets:**	1304	Østensjø skole
Oppdatert:	09.11.2021	**Kirkesogn:**	1020801	Oppsal
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	17.10.2023	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	32/10 278
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	8 387,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
22973	04 - Kommune	Østensjøbanen Bryn - Hellerud	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	11.12.2024		
Oppdatert:	02.10.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=22973	
23038	04 - Kommune	Fyrstikkbakken 14	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	20.03.2025		
Oppdatert:	26.06.2025	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=23038	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	25.09.2023	Etablert/Endret	0301/144/1957	0,0
	Matrikkelført:	25.09.2023	Etablert/Endret	0301/144/1957/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/2	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/3	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/4	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/5	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/6	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/7	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/8	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/9	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/10	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/11	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/12	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/13	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/14	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/15	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/16	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/17	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/18	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/19	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/20	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/21	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/22	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/23	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/24	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/25	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/26	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/27	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/28	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/29	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/30	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/31	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/32	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/33	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/34	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/35	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/36	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/37	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/38	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/39	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/40	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/41	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/42	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/43	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/44	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/45	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/46	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/47	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/48	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/49	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/50	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/51	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/52	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/53	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/54	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/55	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/56	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/57	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/58	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/59	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/60	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/61	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/62	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/63	0,0
			Etablert/Endret	0301/144/1957/0/64	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Etablert/Endret	0301/144/1957/0/65	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/66	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/67	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/68	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/69	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/70	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/71	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/72	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/73	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/74	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/75	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/76	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/77	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/78	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/79	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/80	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/81	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/82	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/83	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/84	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/85	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/86	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/87	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/88	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/89	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/90	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/91	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/92	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/93	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/94	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/95	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/96	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/97	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/98	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/99	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/100	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/101	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/102	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/103	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/104	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/105	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/106	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/107	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/108	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/109	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/110	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/111	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/112	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/113	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/114	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/115	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/116	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/117	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/118	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/119	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/120	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/121	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/122	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/123	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/124	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/125	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/126	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/127	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/128	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/129	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/130	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/131	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/132	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Etablert/Endret	0301/144/1957/0/133	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/134	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/135	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/136	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/137	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/138	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/139	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/140	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/141	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/142	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/143	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/144	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/145	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/146	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/147	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/148	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/149	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/150	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/151	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/152	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/153	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/154	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/155	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/156	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/157	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/158	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/159	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/160	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/161	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/162	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/163	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/164	0,0
Etablert/Endret	0301/144/1957/0/165	0,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fyrstikkbakken 14 B	H0704	Bolig	32,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.10.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	3 056,0	Igangset.till.:	01.06.2021
Energikilde:		BRA annet:	24,0	Ferdigattest:	01.11.2024
Oppvarming:		BRA totalt:	3 080,0	Midl. brukstil.:	21.11.2023
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	41
Bygningsnr:	300832016			Antall etasjer:	10

Etasjeopplysninger:

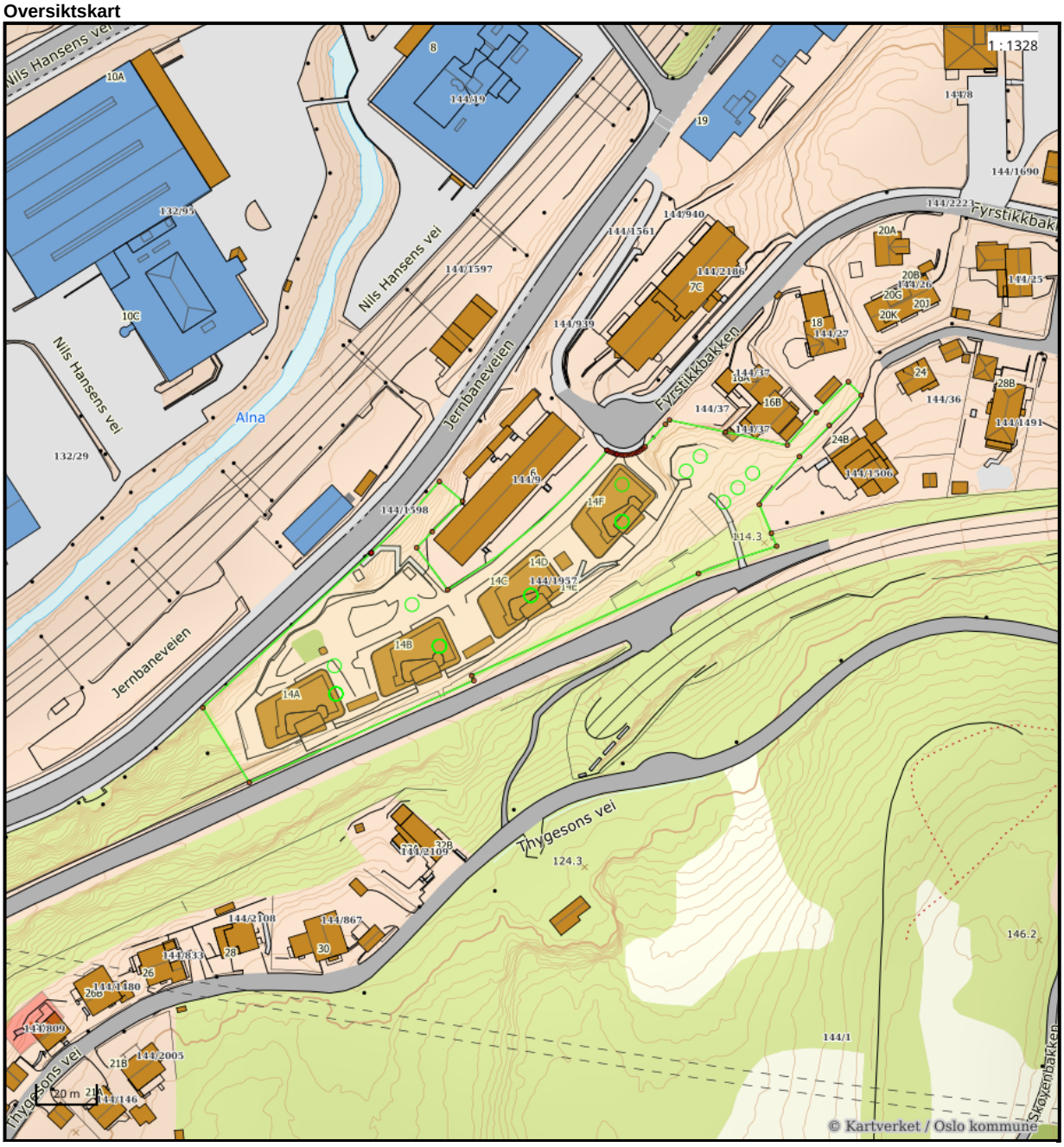
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H07	5		336,0		336,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

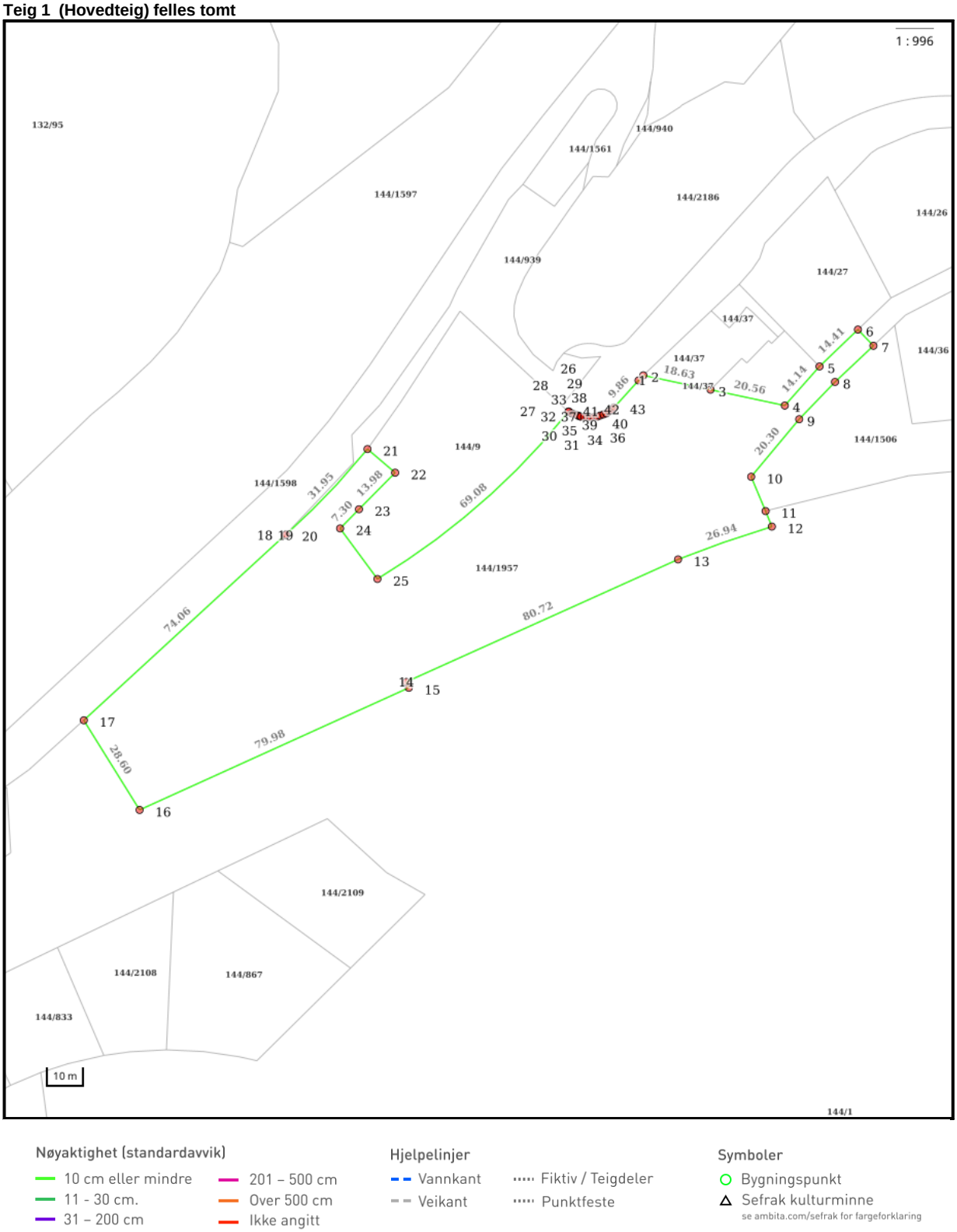
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 8 387,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 807,91	602 094,90	1,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 642 809,35	602 096,04	18,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 642 807,14	602 114,54	20,56m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 642 804,70	602 134,95	14,14m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 642 816,09	602 143,33	14,41m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 642 826,97	602 152,78	6,04m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 642 823,01	602 157,34	14,28m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 642 812,26	602 147,94	14,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 642 801,41	602 139,10	20,30m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 642 784,68	602 127,60	10,05m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 642 775,80	602 132,30	4,64m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 642 771,70	602 134,47	26,94m	Terrengmålt	8	-279,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 642 760,57	602 109,94	80,72m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 642 720,91	602 039,64	1,76m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 642 719,36	602 040,48	79,98m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 642 679,83	601 970,95	28,60m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 642 702,63	601 953,69	74,06m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
18	6 642 757,49	602 003,44	0,06m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
19	6 642 757,50	602 003,50	0,35m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
20	6 642 757,78	602 003,71	31,95m	Terrengmålt	8	-196,25	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
21	6 642 782,77	602 023,56	9,86m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
22	6 642 777,06	602 031,60	13,98m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 642 766,25	602 022,74	7,30m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 642 760,61	602 018,10	16,93m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 642 747,97	602 029,36	69,08m	Terrengmålt	8	-196,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
26	6 642 797,70	602 076,81	0,12m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
27	6 642 797,79	602 076,88	0,88m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 642 797,42	602 077,69	0,88m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 642 797,12	602 078,52	0,89m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 642 796,90	602 079,37	0,59m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 642 796,79	602 079,95	0,29m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 642 796,75	602 080,24	0,88m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 642 796,67	602 081,13	0,89m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 642 796,68	602 082,01	0,88m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 642 796,76	602 082,89	0,89m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 642 796,92	602 083,76	0,88m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 642 797,15	602 084,62	0,88m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 642 797,46	602 085,45	0,89m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 642 797,83	602 086,25	0,88m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 642 798,28	602 087,01	0,82m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 642 798,75	602 087,68	0,95m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 642 799,36	602 088,41	0,88m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 642 800,00	602 089,02	9,86m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.11.2024
	202008761 - 148 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jonas Emil Tveter	

Adresse:	FYRSTIKKBAKKEN 14	Eiendom:	144/1957/0/0
Tiltakshaver:	AFE BOLIGPROSJEKT 2020 AS	Søker:	LINK ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Fyrstikkbakken 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fire boligblokker, mottatt 03.10.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202008761

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Farge og materialpalett		28.05.2020	1/36
Situasjonsplan	A X XX 10 200 001	28.05.2020	1/52
Plan parkeringsrampe	C101	27.05.2020	1/57
Takplan	L U XX 20 700 001	29.05.2020	1/70

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon





FYRSTIKKBAKKEN 14

Tiltakshaver

BIRK&CO

Birk&Co.
Fridtjof Nansens Plass 4
0160 Oslo

Lokalisering

Rev.	Revisjon	Kontr.	Dato
05	Søknadsmerking av leiligheter B-401, B-501, B-502	HC	CN	11.03.24
04	Midlertidig brannstigeplass (mv. betongvegg bygg)	PH	CN	22.11.23
03	Midlertidig brannstigeplass	PH	CN	15.09.23
02	IG-vaktmal	HC	MB	29.04.21
01	Rammesøknad	CP	CN	28.05.20
00	Nabovarsel	CP	CN	06.05.20
Rev.	Kommentar	Utf.	Kontr.	Dato

Utført av: HC
Kontr. av: CN
Dato: 28.05.2020
Godkjent: KBE

Prosjektadresse:
Fyrstikkbakken 14, 0667 Oslo

Målestokk: 1:200

Format:
Opprinnelig størr. A1

Planer
BYGG B PLAN 04 PLAN 05

Tegningsstatus

LINK ARKITEKTUR
Thor Olsa
Kirkeveien 4
0167 Oslo
Telefon: +47 215 22 200
E-post: oslo@linkarkitektur.no
Org.nr.: 979 979 978

Tegningsnummer

Fag	Bygg	Etasje	Type tegn.	System	Løpenr.	Rev.
A	X	04	20	200	001	05

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539391
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 144, BNR. 1957.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 144, bnr. 1957.

GNR. 144 BNR. 1957

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.12.1983.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

8388 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

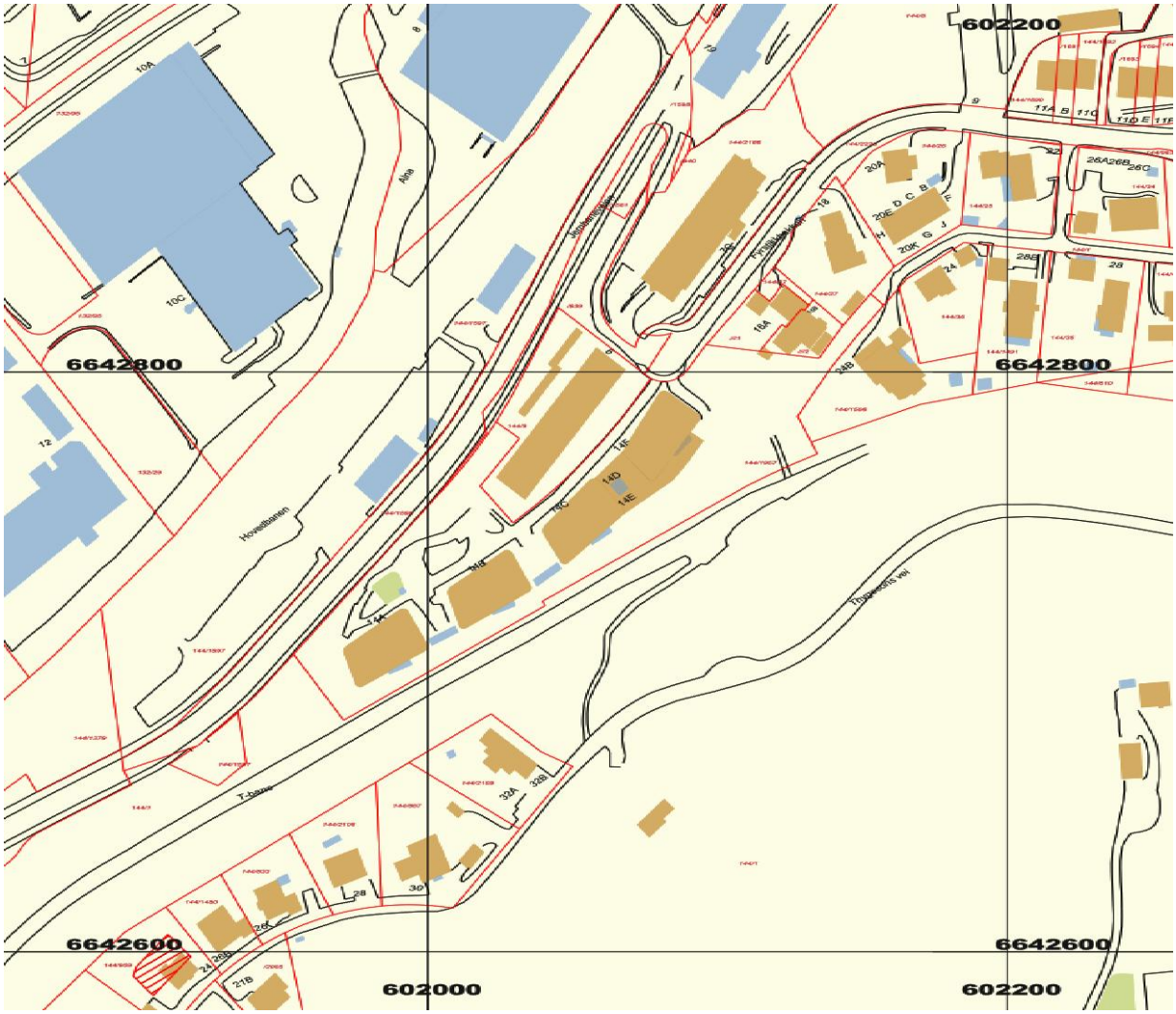
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

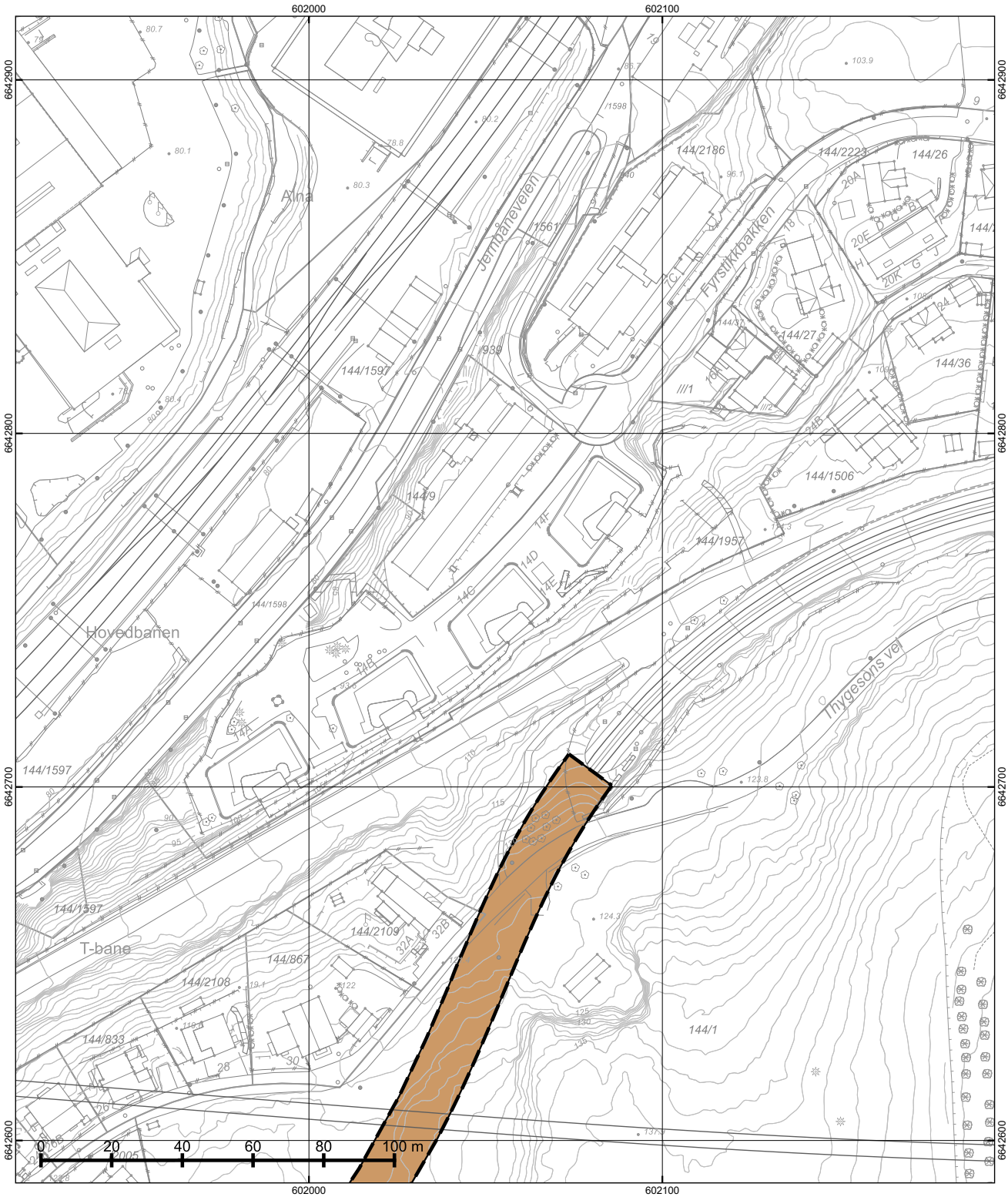
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

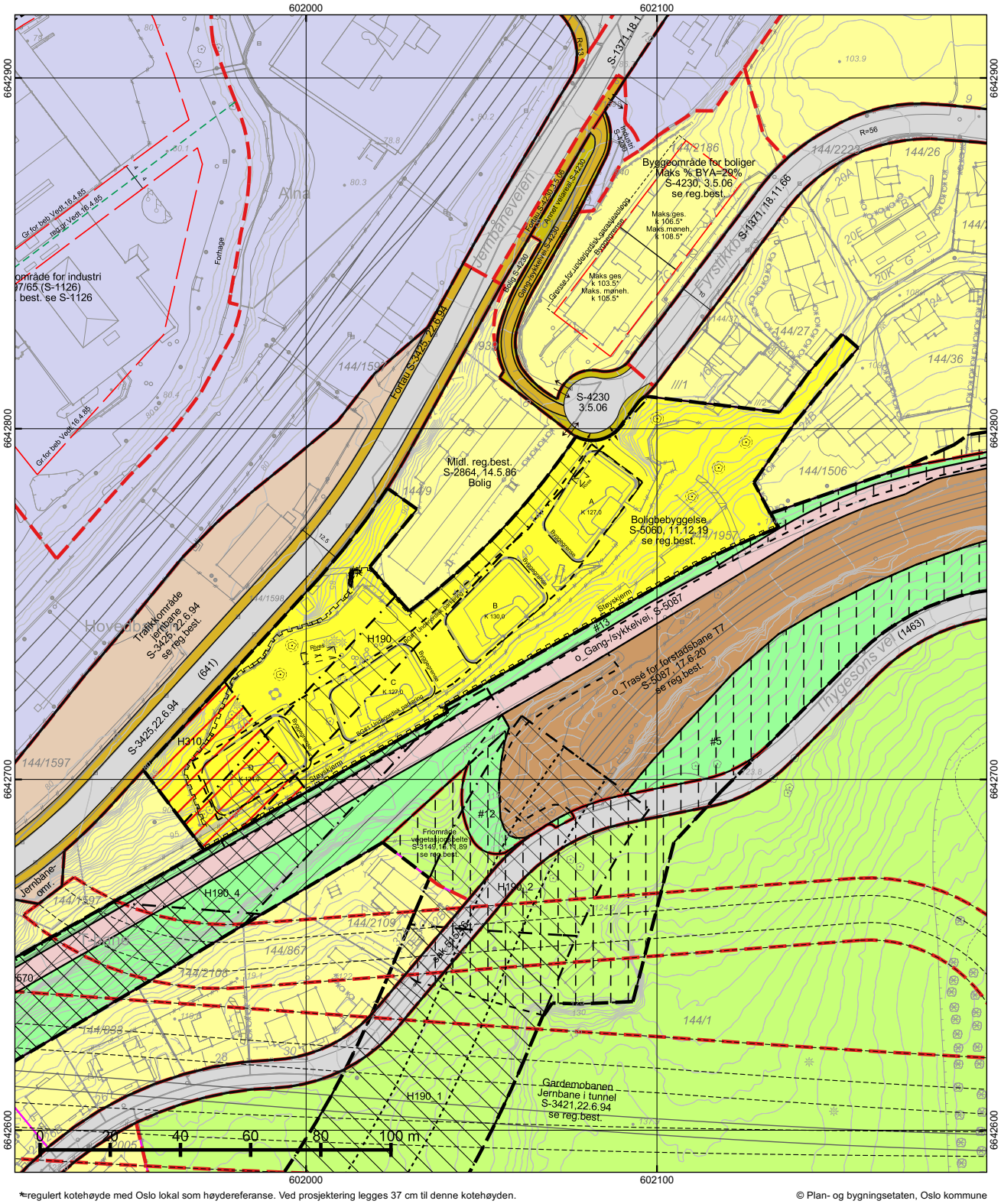
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162689/ 86539391
Deres ref.:
Adresse: Fyrstikkbakken 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1957

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

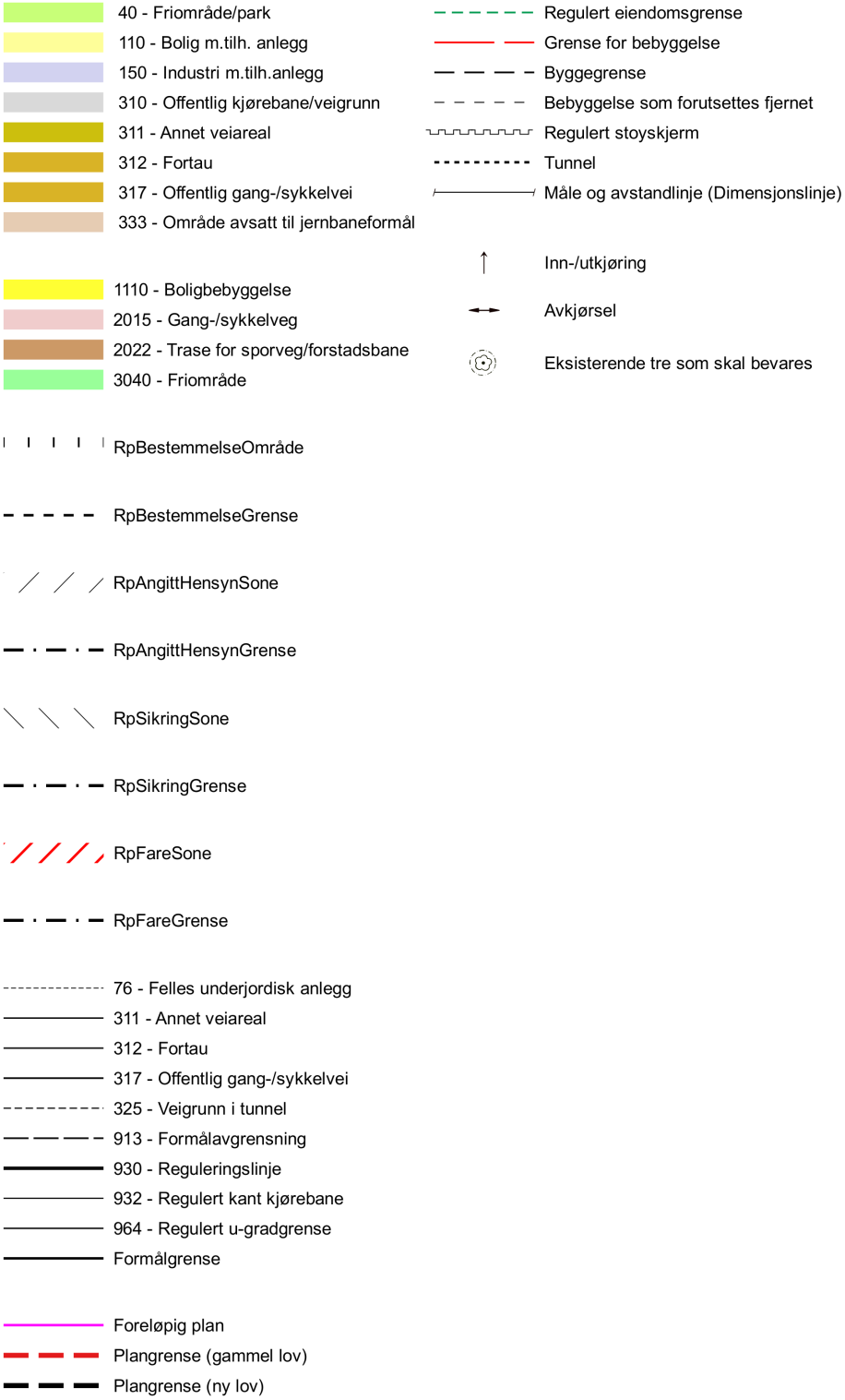
PlottID/Best.nr: 162689/ 86539391
Adresse: Fyrstikkbakken 14
Gnr/Bnr: 144/1957
Deres ref.:
Kommentar:

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.

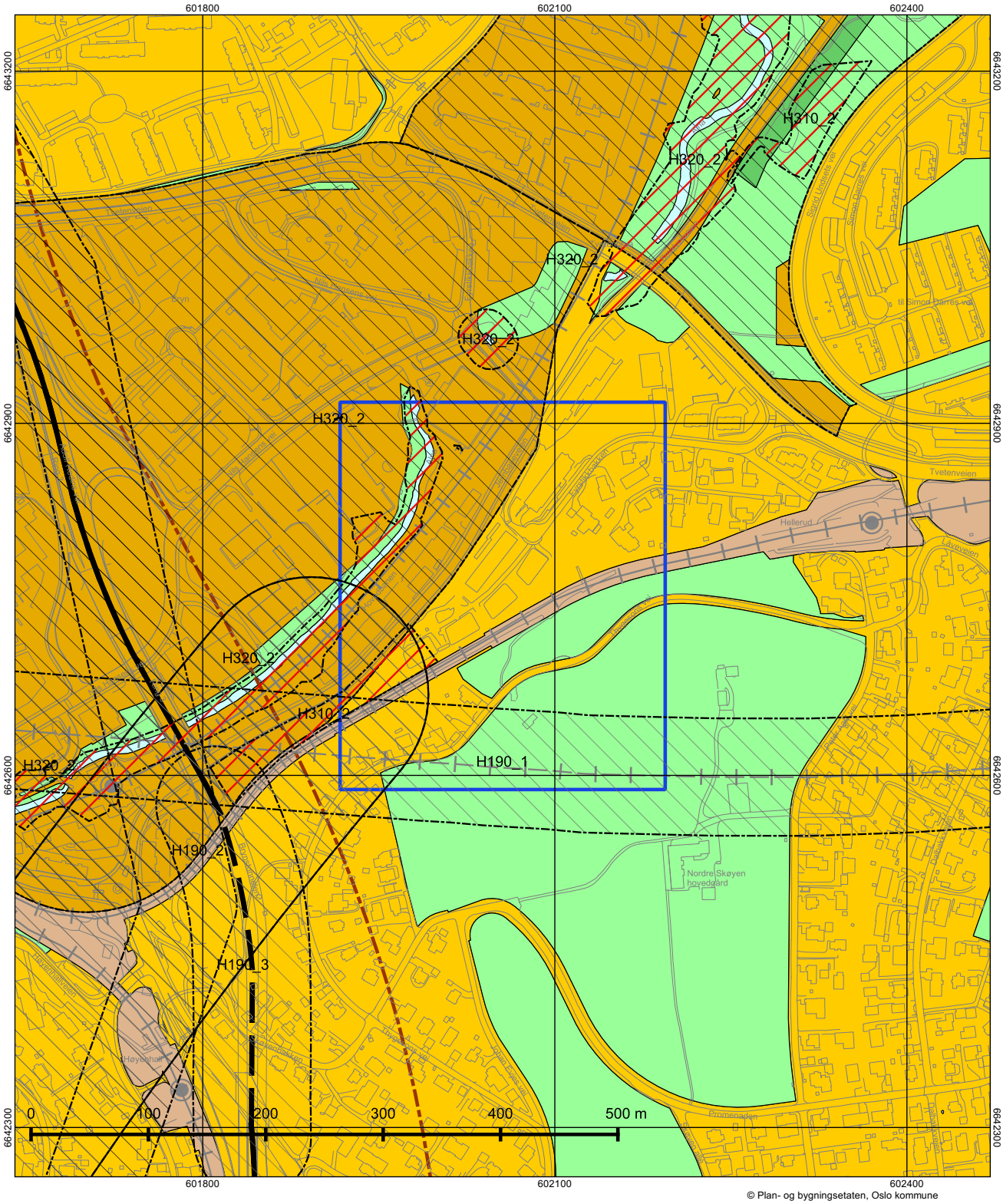
Se tegnforklaring på eget ark

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Vedlegg: Kommunalinformasjon


601800
602100
602400
6643200
6642900
6642600
6642300
H320_2
H310_2
H190_1
H190_2
H190_3
0
100
200
300
400
500 m
Tvetenveien
Hellerud
Nordre Skøyen hovedgård
Promenaden
Skøyenveien
Skøyenåsen
Skøyenbakken
Skøyenhaugen
Skøyenåsen
Skøyenåsen
Skøyenås

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring - kommuneplan



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2804260286 / Andreas Langseth, tlf. 94872102
Fyrstikkbakken 14B, 0667 Oslo
Gnr. 144, bnr. 1957, snr. 117 i Oslo kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

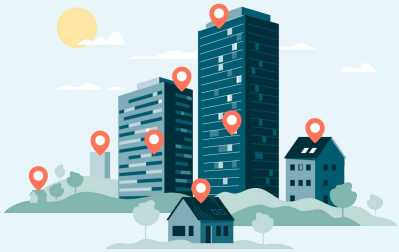
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2804260286
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.10.2026

Line Doksum
Eiendomsmegler

930 69 167
line.doksum@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

eiendomsmegler1.no