

Fyrstikkalléen 9A



Velkommen til

Fyrstikkalléen 9A



Salgsoppgaven produsert 19. mai 2025

Helsfyr/Malerhaugen

Pen, gjennomgående 3-roms selveier med solrik, vestvendt balkong.
Oppusset 2020

Prisantydning	5 850 000,-
Omkostninger	147 600,-
Totalpris	5 997 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 624,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1994
Megler	Alexander Johannessen
Telefon	922 45 380
E-post	a.johannessen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Pen, lys og gjennomgående 3-roms selveier med solrik, vestvendt balkong. Leiligheten ble i 2020 oppgradert med nytt kjøkken, nytt gulv og nymalte flater. Romslig stue med utgang til balkong og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Lite direkte innsyn til stue. Separat kjøkken i pen utførelse og integrerte hvitevarer. To gode soverom, delikat bad med opplegg for vaskemaskin og entré.

Kulepunkter:

- Vestvendt balkong - sol 12-21-tiden
- Utsikt mot idylliske Malerhaugen
- Rett ved Fyrstikktorget og T-bane
- P-plasser med "første mann til mølla"-prinsippet
- Kommunale ladeplasser for elbil 1 minutt unna
- Sentral og rolig beliggenhet

Sameiet oppleves som veldrevet og ligger skjermet til med flotte, grønne fellesarealer og pent opparbeidet med gangstier.

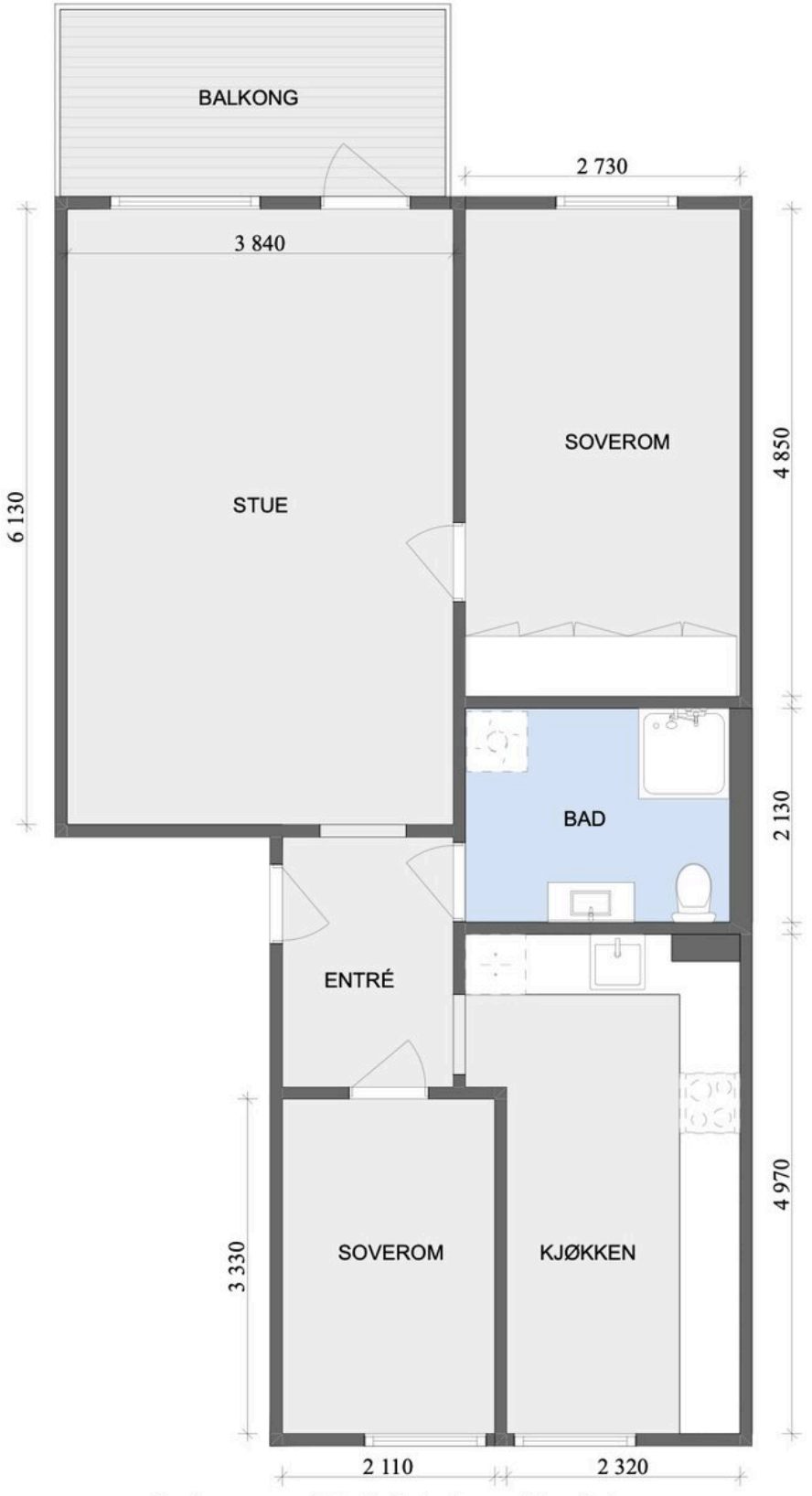
Arealer og innhold

BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	72 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom
BRA-e: 4 kvm. Disponibel bod
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 8 kvm. Vestvendt balkong

Fyrstikkalléen 9 A



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq. Takstmann/Tømrermester.
















SENZ


APERITIF























Informasjon

Fyrstikkalléen 9A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0263/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Fyrstikkalléen 9A, 0661 OSLO
Gnr 130, bnr 194, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Niklas Espegren og Ea Martine Udland Luberth

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
146 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 997 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 010 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1994

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom
BRA-e: 4 kvm. Disponibel bod
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 8 kvm. Vestvendt balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden varierer fra ca. 2,14 - 2,4 M.

Dagslysflate:
Det største soverommet har et gulvareal på ca. 13 kvm med daglysflate på ca. 1 kvm, som er mindre enn 10 % av bruksarealet av rommet.

Fellesareal - Fyrstikkalléen 13:
Bod i kjeller på ca. 4 kvm, merket "6/9A" Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Innhold

Entré, bad, kjøkken, 2 soverom og stue med utgang til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer bod i Fytsikkalléen 13 på 4 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

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

Vinduer:
Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.
Vurdering av avvik: Værslitte vinduer og dør med sprekker i treverk. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og balkongdøren er overskredet.
Tiltak: Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Utskiftning av vinduene av vinduene er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er
vanskelig å si noe om. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales. TG 2.

Dører:
Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entredør fra byggeperioden.
Vurdering av avvik: Entredøren vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje og med enkelte sår. Mer enn halvparten av forventet levetid på døren er overskredet.
Tiltak: Utskiftning av døren er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales. TG 2.

Balkong:
Balkong på ca. 8 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot vest.
Rekkverkshøyde ca. 0,92 M.
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
Værslitt balkong med oppsprukket- og vridde terrassebord.
Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales. TG 2.

Innvendige overflater:
Gulvflatene består av laminatgulv.
Veggflatene består av malte veggflater og tapet.
Takflatene består av malte takflater.
Vurdering av avvik: Laminatgulv med knirk, og som montert gjennomgående uten overgang mellom flere av rommene i boligen. Denne metoden legger begrensinger til grunn for at gulvet kan bevege seg fritt som en enhet. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil,
overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.
Tiltak: Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. TG 2.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Armerte betongdekke i elementer. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 M.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet over en lengde på ca. 2 M.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører:
Hvite glatte innvendige dører.
Merknad: Det ble registrert enkelte sår. TG 1.

Bad:
Vegger og himling - Bad:
Vegg- og takflatene består av malte overflater.
Vurdering av avvik: Undertegnede har ikke klart å konstatere synlig bruk av membran (vanntette sjikt) på veggflatene i våtsonen. Det er ukjent for eier om det er brukt
fuktbestandige materialer i våtsonen. Innhent bildedokumentasjon om mulig.
Tiltak: Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. TG 2.

Gulv - Bad:
Gulvflatene består av malte fliser. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
Baderomsgulv med svak-/manglende fall mot sluk. Enkelte felt på gulv med svanker. Malingavflassing på gulv under dusjkabinett.
Konsekvens/tiltak
- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. TG 2.

Sluk, membran og tettesjikt - Bad:
Sluk i plastkonstruksjon.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre sluk fra byggeperioden uten synlig membran.
Gjennomføringer uten synlig membran.
Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. TG 2.

Sanitærutstyr og innredning - Bad:
Dusjkabinett, klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik: Servant med riss og sprekk. Eier opplyser om at denne vil bli skiftet ut i nærmeste fremtid.
Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. TG 2.

Ventilasjon - Bad:
Avtrekk via mekanisk anlegg. TG 1.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Baderomsgulv: Det var utslag ved bruk på fuktindikator på gulvflatene i området ved sluk og dusjkabinett. Det er ikke unormalt at det står vann mellom membran og flis i gulv. Denne form for utslag er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett. Bare en kontroll med inngrep i gulvkonstruksjonen kan bekrefte dette.
Andre tiltak: Renovering er påregnelig. TG 2.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite matte fronter, benkeplater i laminat, sort oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.
Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Oppvaskkum med sår.
Tiltak: Montering av automatisk lekkasjestopper anbefales. TG 2.

Avtrekk - Kjøkken:
Avtrekk via mekanisk anlegg. TG 1.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger:
Vannledninger i kobber. Stoppekran er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Stoppekran med rust.
Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger. TG 2.

Avløpsrør:
Avløpsledninger i plast og stål.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.
Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger. TG 2.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekksanlegg med styring fra ventilator på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene. TG 1.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 107 l av nyere dato som er kasset inn over vaskemaskin.
Merknad: Det anbefales at det etableres bedre tilgang til varmtvannsberederen.
TG 1.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer i sikringsskap plassert i soverom. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på badet. Innfelte lys i himling i bad.
Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el-takstmann.
Eldre anlegg. Sikringsskapsdør er vanskelig å lukke igjen. Eier opplyser om ustabile varmekabler på badet. TG 2.

Branntekniske forhold:
Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen. TG 0.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Felles parkeringsplasser i privat blindvei. "Førstemann til mølla" prinsippet.

Hver seksjon får tildelt et parkeringsbevis, appsystem hvor opptil tre biler kan registreres for hver husstand (kun en bil kan parkeres om gangen). I følge eier er det svært sjelden de ikke har vært ledig plass.
Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Det er også kommunale elbillader i Svovelstikka. I følge eier er det stort sett alltid ledig ladeplass etter normal arbeidstid.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2025:
• Nytt låsesystem til fellesbodene (sameiet)
• Malt vinduskarmer
• Malt baderomsgulv
• Malt hovedsoverom

2023:
• Boning av gulv i oppgang (sameiet)
• Ny markise
• Ny kjøkkenhette

2022:
• Renset ventilasjonskanalene og byttet den fleksible kanalen fra kjøkkenventilatoren opp til den fastmonterte kanalen i taket på kjøkkenet (energima boligservice, sameiet)

2021:
• Kontroll av el-anlegg. Gjennomført av Infratek Elsikkerhet AS
• Malt stue, gang, kjøkken, tapetsert soverom 2
• Malt søyler, vinduer, balkongdører, balkongene og inngangspartiet innvendig og utvendig (sameiet)

2020:
• I regi av tidligere eier:
Montering av div stikk, kobling av komfyrvakt, installere lamper, ny kurs til varmtvannsbereder på badet. Installasjon av varmtvannsbereder, tilkobling av armaturer og avløp i kjøkken og bad. Ny kjøkkeninnredning.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinderen rør. Installasjon av vvs#breder, tilkobling av armaturer og avløp i kjøkken og bad. Utført i okt/nov 2020. - dette i følge egenerklæring da vi kjøpte.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet malte søyler, vinduer, balkongdører, balkongene og inngangspartiet innvendig og utvendig i 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-kontakten. Montering av div stikk, kobling av komfyrvakt, installere lamper, ny kurs til varmtvannsbreder badet. Utført okt/nov 2020. - dette i følge egenerklæring da vi kjøpte.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll av el-anlegg. Gjennomført av Infratek Elsikkerhet AS på vegne av det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS i 2021.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier har revet bod på soverom (der klesskapet står nå).

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Renset ventilasjonskanalene og byttet den fleksible kanalen fra kjøkkenventilatoren opp til den fastmonterte kanalen i taket på kjøkkenet (energima boligservice, sameiet) i 2022.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Varmekablene er litt ustabile. Noen ganger kan temperaturen endre seg litt uten at vi har endret innstillinger.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noe skjevheter i gulv, i følge takstmann.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Før vår eiertid var det tilfelle av kakerlakker i sameiet. Det var gjennomført sanering før vi flyttet inn, ikke oppdaget noe siden.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport da vi kjøpte.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Porttelefon åpner av og til ikke ytterdøra. komfyrvakta piper av og til, må nullstilles ved å skru av og på sikringen.

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

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

Grunnmur i betong. Armerte betongdekker i elementer.
Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med prefabrikkerte betongelementer, fasadeplater og store glasspartier.
Yttertak antatt tekket med papp.
Oppgangstrapp i prefabrikkert betong med banebelegg.

I følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer og kjøleskap medfølger.

Vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper i stue og soverom 1
- Gardinstang/gardin soverom 1
- Liftgardin soverom 2
- Gardiner stue
- TV

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Ved salg og fremleie skal forretningsfører skriftlig underrettes. Før fremleie finner sted, skal det foreligge godkjennelse fra styret. Ved fremleie skal vedkommende sameier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av sameiermøtet og styret, samt husordensreglene.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. . Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske oppvarming med panelovner.
- Varmekabler på bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk de to siste år:

2023: 9 054 kWh

2024: 10 704 kWh

2025: 4 412 kWh (avlest 20.5.25).

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 624,- pr. mnd.

Inkluderer: Bredbånd(Global Connect), kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, normal drift og vedlikehold, vaktmester -og renholdstjenester fellesareal, m.m.

Fordelt slik:

Bredbånd 329,-

Felleskostnader likt fordelt kr. 2 146,-

Fellesutgifter fordelt etter brøk 2 149,-

Totale felleskostnader kr. 4 624,- pr mnd.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det er i følge styreleder ikke planlagt store påslag på felleskostnadene p.t.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 4 624,- pr mnd

Eiendomsskatt kr. 0,- for 2025

For strømforbruk se punktet "Energi".

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 483 787,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 935 146,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd er inkludert i felleskostnader (Global connect, ca 300 kr, 1000 mb hastighet). Tv utenom, må avtales og bekostes selv via global Connect.

Sameiet

Navn og orgnr.

Fyrstikkalléen 9 Boligsameie, orgnr. 976 150 805

Om sameiet

Fyrstikkalléen 9 Boligsameie består av 21 eierseksjoner.

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS, som er en del av OBOS-systemet. Selskapets revisor er BDO.

Grønvoldtunet Huseierforening leverer vaktmestertjenester.
Aco Rengjøring AS leverer renholdstjenester (fredager).
MSS Maskinell Snøservice AS leverer brøyting.

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:
- Styreleder har vært aktivt med i styret i Huseierforeningen. I styreperioden har oppgraderingen på tunet og av parkeringsområdet blitt gjennomført. Boligstiftelsen har stått for prosjektledelse og finansiering. Kostnadene er fordelt mellom Boligstiftelsen, Fyrstikkalleen 9 og 15 samt Garasjelaget. Totalt 117 enheter. Vår andel utgjør 21 enheter. Styret har vedtatt å betale vår totale andel for 2024 med kr 154.359. Driftsutgifter for 2024 er medregnet. Styret i Huseierforeningen har vedtatt at det ikke skal foregå oppgraderinger av uteområdene i 2024, utover vanlig drift og vedlikehold. For 2025 er planen å komme ned på et normalår med kostnader på omkring kr 5 000 pr boligenhet. Oppgraderingen påvirket vårt regnskap i 2022, 2023 og 2024. Dette er første store oppgradering på området siden byggeåret 1994. For 2025 har vi budsjettert uten å hensynta ev oppgraderinger av sittegrupper, beplantning eller tilsvarende.
- Skiftet ut ødelagte viftemotorer på taket.

Nytt treverk på terrasse i 4.etg og befaring av membranen (sameiets ansvar) på samme terrasse. Noen punkter ble utbedret slik at eier kunne legge nytt gulv på terrassen.
- I forbindelse med utbedring av membran på terrasse i 4.etg (H0402) hadde vi befaring på hele felles takområde. Det var kun området rundt viftemotorene som trengte vedlikehold. Etter råd fra Hansen Gruppen ble vi anbefalt å montere tak over viftemotorene. Dette ble utført sommeren 2024.
- Vi har inngått serviceavtale for brannlukene på taket. Serviceavtalen innebærer service og batteriskift hvert år.
- Gulvet på balkongene i 2. og 3. etg. er fra byggeåret 1994. Arbeidet haster ikke, men styret er i gang med befaringer og innhenting av tilbud. Vi fikk engasjert et firma som skiftet fugen mellom balkonggulvet og veggen på en leilighet som skulle selges, H0301 i B. Dette er en jobb som også må gjøres på alle balkongene i 2. og 3. etg.
- Utarbeidelse av forslag til budsjett for 2025.
- Vedlikehold av gulvene i inngangspartiet samt trappene bør gjøres hvert år. Dette ble utført våren 2024, det samme vil skje denne våren. Arbeidet utføres av vårt faste renholdfirma.
- Brikkeavleseren for bodene, som vi disponerer sammen med Fyrstikkalleen 15, må skiftes. Fyrstikkalleen 15 arbeider med saken.
- Felleskostnadene er vedtatt økt med 5% fra 1.1.2025. Økningen var 10 % fra 1.1.2024. Kostnadene til vann- og kloakk (kommunale kostnader) og forsikring står for den største kostnadsøkningen.
- Sameiet har god økonomi. Vi vet at vi i fremtid vil ha behov for kapital til vedlikehold, bla ved maling av huset utvendig. Styret har tatt hensyn til dette ved budsjettarbeidet og økning av felleskostnadene.

Påbegynte, men ikke ferdige arbeider:
Styret ønsker befaring av balkonggulvene og fuge mellom gulv og vegg i 2. og 3.etg. Mye tyder på at det er behov for vedlikehold av gulvene. Fugene mellom gulv og vegg må skiftes.

Våre utgifter til Huseierforeningen har økt betydelig de siste tre årene. Fom. 2025 vil dette normalisere seg til ca kr 5.000 pr leilighet.

Planlagte arbeider i 2025:
- Samle kapital for fremtidig vedlikehold, ref rapporten fra OPAK.
- Skifte av fuge mellom balkonggulvene og veggen i 2. og 3. etg.
- Vedlikeholde gulvene av balkongene i 2. og 3. etg.
- Arbeide videre med eventuelle andre vedlikeholdsarbeider.
- Skifte av brikkeavleser til bodene. Pr dags dato er det mye som tyder på at vi i vårt sameie må kjøpe nye brikker.

Styreleder informerer per 14.05.25:
Sameiet skal male huset om noen år.
Styret innhenter nå tilbud på vedlikehold av balkonggulvene. Dette er alt tatt hensyn til i årets budsjett.
Det er ikke planlagt store påslag på felleskostnadene med det første.

Se vedlagte årsberetning og protokoll for mer informasjon.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Nei.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue

Kr 41 009,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kr. 129 196,-. Overskuddet ble vedtatt overført til sameiets egenkapital. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 64 900,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Bruk av elektrisk- eller gassgrill er tillatt så fremt beboer tilstreber å forhindre brann eller annen type skade på bygget eller sjenanse på omgivelsene eller naboer.

Se husordensregler og vedtekter for nærmere informasjon om vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Eier må påse at husdyr ikke oppholder seg alene i gangarealet. Hvis husdyrholdet blir til vesentlig sjenanse for naboene, kan styret kreve at eier avvikler husdyrholdet innen en rimelig frist. I følge husordensregler pkt. 7.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 89448939

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 471 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Adkomst fra gate.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et populært og ettertraktet boområde. Sameiet ligger rett ved Fyrstikktorget er matbutikk, kafé, baker, apotek mm. I nærheten ligger Valle Hovin, Valhall Arena, og Vålerengas stadion Intility Arena. I nærområdet finner du også Ensjøbyen som er et attraktivt og sentralt område for boliger, skole, barnehage, arbeidsplasser, handel, service og kultur. .

Hovindammen er en liten idyll, med omkringliggende gangstier, sittebenker og grønne lunger. I tillegg er det nærhet til flotte tur- og friluftsområder som Kampen Park og Tøyenparken, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Kampen og Vålerenga har ellers et hyggelig utvalg av restauranter og kafeer.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi og Joker som ligger i kort gangavstand. Ønsker du ytterligere tilbud har Hasle Torg et fint og variert utvalg. I tillegg er det kort vei til hyggelige Fyrstikktorget på Helsfyr, Carl Berner, Grünerløkka, Tøyen og Oslo sentrum. Fra eiendommen er det kun 2 km til Bryn med Brynsenteret.

Offentlig kommunikasjon:
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane, tog og flybuss. Det er ca. 5 min gange til Helsfyr T-bane. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Bryn, 10 min til Oslo sentrum, 2 min til Helsfyr, 30 min til Oslo lufthavn. Buss 21 har busstopp like ved hagebyen.

Bebyggelse

Området består av blant annet bolig, butikker, kontor og industri/næring.

Skoler og barnehager

Barnehager i nærheten er blant annet Allèen barnehage, Malerhaugen barnehage og Fyrstikkalleen barnehage.

Tilhører her Teglverket skole (1.–10. trinn).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.02.1995.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger sluttnotat (henleggelse) fra 2013 vedrørede fasadeendring bolig i Fyrstikkalleen 9 A-B.

Bygningstegninger:
Opprinnelig bod er i dag innlemmet i soverom.

For at denne delen av rommet lovlig skal kunne benyttes som varig opphold må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av

rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Byggemeldte tegninger følger vedlagt i salgsoppgaven interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i disse, kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig.
Reguleringsbestemmelser:
S-3070: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.130 og del av bnr.2, 150 og 176, Grønvold, som reguleres fra byggeomr. for industri til byggeområde for bolig, industri, kontor, samt blandet formål (bolig.,kont.,forr.samt off.service) og fellesomr.(avkjørsl)

Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1747386967/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen KDP-17 for torg/møteplasser. KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Fyrstikkalléen 6. Saken gjelder innlemming av hems i bolig og innsetting av takvinduer. Status: søknad inne. Saksnummer 202553914.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553914

Det foreligger pågående byggesak i Fyrstikkalléen 16 B. Saken gjelder installasjon av trappeheis. Tillatelse gitt 2020. Saksnummer 202004901.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202004901

Det foreligger pågående byggesak i Fyrstikkalléen 20. Saken gjelder etablering av turvei. Igangsettingstillatelse gitt 2024. Saksnummer 202106511.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202106511

Det foreligger pågående byggesak i Lensmann Hiorths allé 11-17. Saken gjelder utskifting av vann og avløp. Tillatelse gitt mai 2025. Saksnummer 202551206.

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551206

Det foreligger pågående byggesak i Lensmann Hiorths allé 13. Saken gjelder tilbygg og fasadeendringer. Tillatelse gitt i 2021 Saksnummer 202017342.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202017342

Det foreligger pågående byggesak i Karoline Kristiansens vei 1- 9. Saken gjelder utbedring av spillvannsledning. Tillatelse gitt april 2025. Saksnummer 202552740.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552740

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Karoline Lristiansens vei 9 gnr 130, bnr 2. Saken gjelder bolig, kontor, næring og hotell. Planforslag sendt til politisk behandling i 2023.
Litt om saken:
Fyrstikktorget Eiendom v/Stor Oslo Eiendom AS foreslår å omregulere Karoline Kristiansens vei 1-9 til bolig/forretning/kontor med mer, samt torg og gatetun. Eksisterende bebyggelse foreslås regulert med hensynssone bevaring og dagens bruk videreføres. I tillegg foreslås det to høyhus på henholdsvis 53 og 76 meter med i hovedsak boliger og utadrettede funksjoner på gateplan. Forslagsstiller fremmer også et alternativ 2 med byggehøyde på maksimalt 42 meter. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget. Statsforvalteren har fremmet innsigelse til støybestemmelsen i begge alternativer.
Saksnr 201703173
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201703173

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Grenseveien 99 og 107. Saken gjelder næringsbygg. Status: Under utarbeidelse av planforslag. Saksnr 202017619.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202017619

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/130/194/6:
06.10.1994 - Dokumentnr: 56339 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/1426

22.09.1994 - Dokumentnr: 53129 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:180
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:194

14.03.1995 - Dokumentnr: 13673 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:180
Bestemmelse om adkomstrett til bodareal under 130/190
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten i Oslo

11.05.1995 - Dokumentnr: 24159 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:180 Bnr:190
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Som sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser forbeholdes sameiet panterett for kr 20.000,-, kroner tyve tusen 00/100, i hver seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 100% av første kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85% av verditakst.

Panteretten er tinglyst.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 125,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rådgivningskonsultasjon med megler før foto kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 320,-

Samlet skal selger betale kr. 164 635,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. mai 2025

Megler

Alexander Johannessen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92245380

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Fyrstikkalléen 9A

Tilstandsrapport

Fyrstikkalléen 9 A, 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 130, bnr. 194, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 19.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18818-2100 **Referansenummer:** OX6506

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823

Fyrstikkalléen 9 A, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 194
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Fyrstikkalléen 9 A, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 194
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje, og består av entré, bad, kjøkken, stue og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

2025:
• Nytt låsesystem til fellesbodene (sameiet)
• Malt vinduskarmer
• Malt baderomsgulv
• Malt hovedsoverom

2023:
• Boning av gulv i oppgang (sameiet)
• Ny markise
• Ny kjøkkenhette

2022:
• Renset ventilasjonskanalene og byttet den fleksible kanalen fra kjøkkenventilatoren opp til den fastmonterte kanalen i taket på kjøkkenet (energima boligservice, sameiet)

2021:
• Kontroll av el-anlegg. Gjennomført av Infratek Elsikkerhet AS
• Malt stue, gang, kjøkken, tapetsert soverom 2
• Malt søyler, vinduer, balkongdører, balkongene og inngangspartiet innvendig og utvendig (sameiet)

2020:
• I regi av tidligere eier:
Montering av div stikk, kobling av komfyrvakt, installere lamper, ny kurs til varmtvannsbereder på badet.
Installasjon av varmtvannsbereder, tilkobling av armaturer og avl øp i kjøkken og bad. Ny kjøkkeninnredning"

Leilighet - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med prefabrikkerte betongelementer, fasadeplater og store glasspartier. Yttertak antatt tekket med papp. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong med banebelegg. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entredør. Balkong på ca. 8 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot vest.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater og tapet. Takflatene består av malte takflater. Hvite glatte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad: Gulvflatene består av malte fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Dusjkabinett, klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite matte fronter, benkeplater i laminat, sort oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kobber. Stoppekran er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet. Varmtvannsbereder på 107 l som er kasset inn over vaskemaskin. Avløpsledninger i plast og stål. Mekanisk avtrekksanlegg med styring fra ventilator på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i sikringsskap plassert i soverom. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på badet. Innfelte lys i himling i bad. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fyrstikkalléen 9 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976 150 805. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Fyrstikkalléen 9 A-B. Sameiet består av 21 seksjoner. Tomten er på 470,1 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 130-194.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

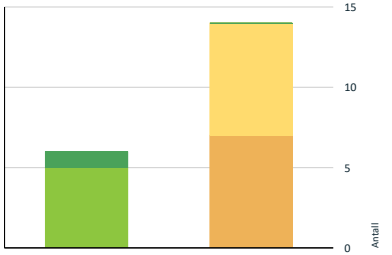
Blant annet avviker følgende fra originale tegninger:
Opprinnelig bod er innlemmet i soverom.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Fyrstikkalléen 9 A, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 194
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1994

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitte vinduer og dør med sprekker i treverk. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og balkongdøren er overskredet.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Utskiftning av vinduene av vinduene er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entredør fra byggeperioden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entredøren vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje og med enkelte sår. Mer enn halvparten av forventet levetid på døren er overskredet.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av døren er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 8 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot vest. Rekkverkshøyde ca. 0,92 M.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Fyrstikkalléen 9 A, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 194
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapport

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.
Værslitt balkong med oppsprukket- og vridde terrassebord.
Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

Overflater

Gulvflatene består av laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater og tapet. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Laminatgulv med knirk, og som montert gjennomgående uten overgang mellom flere av rommene i boligen. Denne metoden legger begrensinger til grunn for at gulvet kan bevege seg fritt som en enhet. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Armerte betongdekke i elementer. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 M.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet over en lengde på ca. 2 M.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innvendige dører.
Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Gulvflatene består av malte fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Dusjkabinett, klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.
Eldre våtromkontruksjon med begrenset gjenværende levetid, oppussing og renovering må påregnes. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat (skjønnsmessig av undertegnede) for totalrenovering 180 000 - 300 000,-
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Undertegnede har ikke klart å konstatere synlig bruk av membran (vanntette sjikt) på veggflatene i våtsonen. Det er ukjent for eier om det er brukt fuktbestandige materialer i våtsonen. Innhent bildedokumentasjon om mulig.

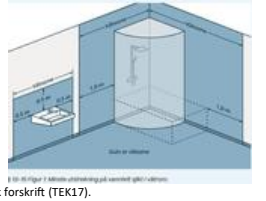
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Fyrstikkalléen 9 A, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 194
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapport



Byggteknisk forskrift (TEK17).

2. ETASJE > BAD

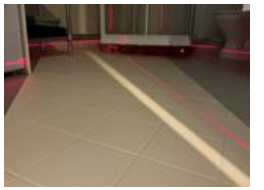
TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av malte fliser. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Baderomsgulv med svak-/manglende fall mot sluk. Enkelte felt på gulv med svanker. Malingavflassing på gulv under dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.

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

Eldre sluk fra byggeperioden uten synlig membran. Gjennomføringer uten synlig membran.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Renovering er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Servant med riss og sprekk. Eier opplyser om at denne vil bli skiftet ut i nærmeste fremtid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk anlegg.



Kontroll av avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Baderomsgulv: Det var utslag ved bruk på fuktindikator på gulvflatene i området ved sluk og dusjkabinett. Det er ikke unormalt at det står vann mellom membran og flis i gulv. Denne form for utslag er ufarlig forutsatt at membranen er utført fagmessig og er tett. Bare en kontroll med inngrep i gulvkonstruksjonen kan bekrefte dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Renovering er påregnelig.

Fyrstikkalléen 9 A, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 194
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Ikea med hvite matte fronter, benkeplater i laminat, sort oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Oppvaskkum med sår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montering av automatisk lekkasjestopper anbefales.





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber. Stoppekran er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene.
Stoppekran med rust.
Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.
Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksanlegg med styring fra ventilator på kjøkkenet. Spalteventiler i vinduene.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 107 l av nyere dato som er kasset inn over vaskemaskin.
Merknad: Det anbefales at det etableres bedre tilgang til varmtvannsberederen.



Varmtvannsbereder på 107 l av nyere dato.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i soverom. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på badet. Innfelte lys i himling i bad.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Dette er ukjent for selger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Dette er ukjent for selger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Dette er ukjent for selger.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Avsluttet tilsynssak fra 2021.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Fyrstikkalléen 9 A, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 194
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el- takstmann.

Generell kommentar

Eldre anlegg. Sikringsskapsdør er vanskelig å lukke igjen. Eier opplyser om ustabile varmekabler på badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Automatsikringer i sikringsskap plassert i soverom.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Fyrstikkalléen 9 A, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 194
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	68			68	8
Fyrstikkalléen 13		4		4	
SUM	**68**	**4**			**8**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		
Fyrstikkalléen 13		Bod	

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,14 - 2,4 M.

Fellesareal - Fyrstikkalléen 13:
Bod i kjeller på ca. 4 kvm, merket "6/9A" Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Opprinnelig bod er innlemmet i soverom.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Dagslysflate: Det største soverommet har et gulvareal på ca. 13 kvm med daglysflate på ca. 1 kvm, som er mindre enn 10 % av bruksarealet av rommet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	68	0

Fyrstikkalléen 9 A, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 194
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	194		6	470.1 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse
Fyrstikkalléen 9 B

Hjemmelshaver
Luberth Ea Martine Udland
Espegren Niklas

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Fyrstikkalléen 9 Boligsameie	68 / 1426	OBOS Eiendomsforvaltning AS.	976150805

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet på Helsfyr/Malerhaugen i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk-, næring- og småhusbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Kort avstand til Fyrstikktorget med mangeartede forretninger og servicetilbud. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t- bane i nærheten. Kort vei til Valle Hovin idrettsanlegg, tennisbane, Tøyenbadet og skøytebane. Carl Berner, Hasle- og Økern senter med mangeartede forretninger og servicetilbud ligger i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Fyrstikkalléen 9 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976 150 805. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har følgende adresse: Fyrstikkalléen 9 A-B. Sameiet består av 21 seksjoner. Tomten er på 470,1 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 130-194.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden https://vibbo.no/fyrstikkalleen-9/om hvor generell informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med prefabrikkerte betongelementer, fasadeplater og store glasspartier. Yttertak antatt tekket med papp. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong med banebelegg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring.	976150805.			

Kommentar

Felles polise i sameiet. Det betyr at den enkelte seksjonseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Fyrstikkalléen 9 A, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 194
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 14.05.2025.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra byggeperioden som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Ja
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Fyrstikkalléen 9 A, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 194
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Fyrstikkalléen 9 A, 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 194
0301 OSLO

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

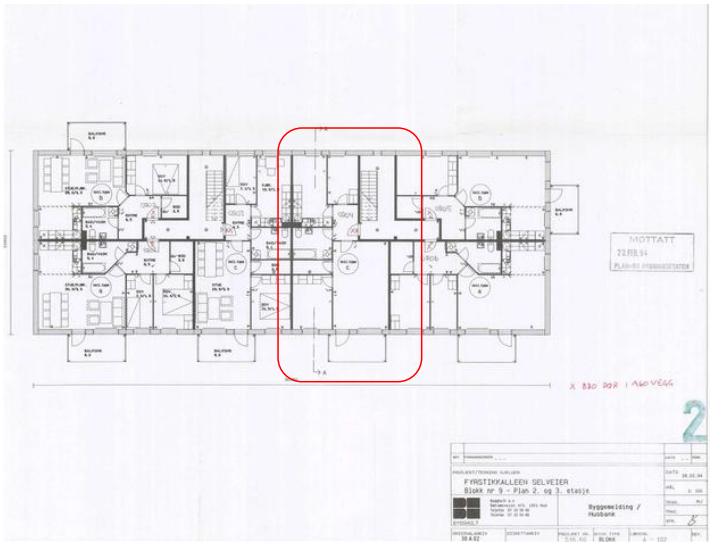
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OX6506

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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


MOTTATT
22.FEB.94
X BJO RØR I ASO VEGG
2
FYRSTIKKALLEEN SELVEIER
Blokk nr 9 - Plan 2. og 3. etasje
Byggemelding / Husbank

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Espegren, Niklas	9578-5995-4-809343	2025-05-14 13:16:59
Luberth, Ea Martine Udland	9578-5999-4-1235796	2025-05-14 13:00:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. mai 2025

Oppdragsnummer
13-0263/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fyrstikkalléen 9A, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Ea Martine Udland Luberth, Niklas Espegren

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: via sameiet
Forsikret i: gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinderen rør. Installasjon av vvs#breder, tilkobling av armaturer og avløp i kjøkken og bad. Utført i okt/nov 2020. - dette i følge egenerklæring da vi kjøpte.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet malte søyler, vinduer, balkongdører, balkongene og inngangspartiet innvendig og utvendig i 2021.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-kontakten. Montering av div stikk, kobling av komfyrvakt, installere lamper, ny kurs til varmtvannsbreder badet. Utført okt/nov 2020. - dette i følge egenerklæring da vi kjøpte.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll av el-anlegg. Gjennomført av Infratek Elsikkerhet AS på vegne av det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS i 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier har revet bod på soverom (der klesskapet står nå).

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Renset ventilasjonskanalene og byttet den fleksible kanalen fra kjøkkenventilatoren opp til den fastmonterte kanalen i taket på kjøkkenet (energima boligservice, sameiet) i 2022.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Varmekablene er litt ustabile. Noen ganger kan temperaturen endre seg litt uten at vi har endret innstillinger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe skjevheter i gulv, i følge takstmann.

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

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

Beskriv: Før vår eiertid var det tilfelle av kakerlakker i sameiet. Det var gjennomført sanering før vi flyttet inn, ikke oppdaget noe siden.

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

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport da vi kjøpte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Porttelefon åpner av og til ikke ytterdøra. komfyrvakta piper av og til, må nullstilles ved å skru av og på sikringen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0263/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Luberth, Ea Martine Udland	**2025-05-14**	**Espegren, Niklas**	**2025-05-14**

Identifikasjon

bankID Luberth, Ea Martine Udland

Identifikasjon

bankID Espegren, Niklas

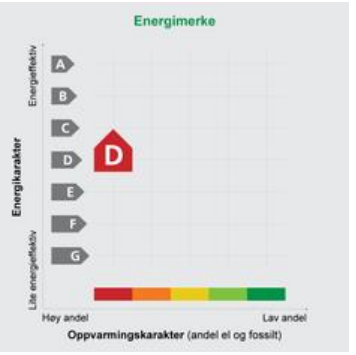
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fyrstikkalléen 9 A
Postnr	0661
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	130
Bnr.	194
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	81173737
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2021-1215219
Dato	14.01.2021



Innmeldt av	Nidhi Saggar Skjærholt

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1994
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fyrstikkalléen 9 A
Postnr/Sted: 0661 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0203
Dato: 14.01.2021 22:05:21
Energimerkenummer: A2021-1215219
Ansvarlig for energiattesten: Nidhi Saggar Skjærholt
Energimerking er utført av: Nidhi Saggar Skjærholt

Gnr: 130
Bnr: 194
Seksjonsnr: 6
Festenr:
Bygnnr: 81173737

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0263/25 . Vår ref.: 4030-1-06 Dato: 15.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fyrstikkalléen 9 Boligsameie
Organisasjonsnr:	976150805
Seksjonseier:	Espegren, Niklas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Fyrstikkalléen 9, 0661 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	130
Bnr.	194

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89448939.
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 624,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt fordelt	2 146,00	
Bredbånd	329,00	
Fellesutgifter fordelt etter brøk	2 149,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	272,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	41 009,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anne Grethe Hoel Garaas, e-post: fyrstikkalleen-9@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
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.
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 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4030
FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
3. april 2025 kl. 18:00, Malerhaugens Vels lokaler i Fyrstikkalleen 2.

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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Solcellepanel på taket
8. Reviderte vedtekter
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FYRSTIKKALLÉEN 9 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

Camilla fra OBOS er foreslått.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte i forsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4030 Styrets årsrapport.pdf
2. 4030 Årsregnskap 2024.pdf
3. 4030 Revisjonsberetning Fyrstikkalléen 9 Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 70 000

Sak 7

Solcellepanel på taket

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har innhentet to tilbud på installering av solceller på taket. Det ene tilbudet, fra Enny, har en kostnad på 541.250 kroner. Tilbudet oppgir at strømutgifter på 49.000 kroner kan spares hvert år. Besparelsen vil skje innen 10 år

Tilbud to er fra Solcellekraft, det har en kostnad på 447.620 kroner. Årlig besparelse er beregnet til 44.062 kroner. Besparelsen vil skje innen 11 år

Tilbudene er vedlagt

Styrets innstilling
Styret vurder begge tilbudene som for kostbare for sameiet og anbefaler derfor ikke at det installeres solceller på taket.

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas.

Vedlegg
4. Solcelle tilbud Enny.pdf
5. Solcelle tilbud solcellekraft.pdf

Sak 8

Reviderte vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Våre vedtekter har flere ganger blitt justert og ikke omskrevet fullstendig ved endringer som sameiet har ønsket og vedtatt. Det samme gjelder med helt eller delvis tilpassing til Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65, endret sist ved lov av 4. desember 2020 nr 137. Ikrafttredelse 1. januar 2021.

Sameiets vedtekter kan vedtas bedre enn denne loven, men ikke dårligere.

Vi har fått anbefalt av vår rådgiver i OBOS å justere/omskrives våre vedtekter til en tydelig og korrekt tekst, for å unngå uklarheter og diskusjoner og oppdatere den i henhold til gjeldende lovverk.

Styret vedtok med flertall å takke ja til denne tjenesten.

De omskrevne vedtektene vedlegges.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet om å vedta de nye vedtektene.

Forslag til vedtak
Oppdaterte vedtekter vedlagt i innkallingen vedtas.

Vedlegg
6. FY Forslag nye vedtekter (1).pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem.

Styremedlem Ingrid er ikke på valgt i år.

Roller og kandidater

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

- Anne Grethe Hoel Garaas
  Stiller til gjenvalg

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

- Rune Elvik
  Stiller til gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Fyrstikkalleen 9 Boligsameie

Tillitsvalgte
På ordinært sameiermøte 11.04.2024 avholdt i Malerhaugen Velhus, Fyrstikkalleen 2 B, fikk styret følgende sammensetning:

Anne Grethe Garaas	styreleder
Ingrid Kolstad	styremedlem
Håvard Hamre	styremedlem
Niklas Espegren	varamedlem

På ekstraordinært årsmøte avholdt elektronisk i perioden 25.9.2024 til 28.9.2025, fikk styret følgende sammensetning:

Anne Grethe Garaas	styreleder
Ingrid Kolstad	styremedlem
Rune Elvik	styremedlem
Niklas Espegren	varamedlem

Likestilling
Sameiets styre består av 2 kvinner og 2 menn. Styrets leder er kvinne. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS (tidligere Brækhus Eiendom AS.) Hammersborg Eiendom har blitt en del av OBOS-systemet. Kontaktperson er Camilla Skui. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.
Selskapets revisor er BDO.

Grønvoldtunet Huseierforening leverer vaktmestertjenester.
Aco Rengjøring AS leverer renholdstjenester (fredager).
MSS Maskinell Snøservice AS leverer brøyting.

Takster og forsikring
Sameiet består av adressen Fyrstikkalleen 9 i Oslo kommune med gnr. 130, bnr. 194.
Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

Møtevirksomhet
Styret har i perioden avholdt 9 styremøter, ved fysisk oppmøte. I tillegg har det vært løpende kontakt pr. e-post og telefon der dette har vært hensiktsmessig.

Styret har i perioden arbeidet med/gjennomført følgende saker:

- HMS-runder og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere. Dokumentasjon på eget skjema.
- Styreleder har vært aktivt med i styret i Huseierforeningen. I styreperioden har oppgraderingen på tunet og av parkeringsområdet blitt gjennomført. Boligstiftelsen har stått for prosjektledelse og finansiering. Kostnadene er fordelt mellom Boligstiftelsen, Fyrstikkalleen 9 og 15 samt Garasjelaget. Totalt 117 enheter. Vår andel utgjør 21 enheter. Styret har vedtatt å betale vår totale andel for 2024 med kr 154.359. Driftsutgifter for 2024 er medregnet. Styret i Huseierforeningen har vedtatt at det ikke skal foregå oppgraderinger av uteområdene i 2024, utover vanlig drift og vedlikehold. For 2025 er planen å komme ned på et normalår med kostnader på omkring kr 5000 pr boligenhet. Oppgraderingen påvirket vårt regnskap i 2022, 2023 og 2024. Dette er første store oppgradering på området siden byggeåret 1994. For 2025 har vi budsjettert uten å hensynta ev oppgraderinger av sittegrupper, beplantning eller tilsvarende.
- I 2024 var det nødvendig å skifte ut ødelagte viftemotorer på taket.
- I forbindelse med legging av nytt treverk på terrasse i 4.etg har vi hatt befaring av membranen (sameiets ansvar) på samme terrasse. Noen punkter ble utbedret slik at eier kunne legge nytt gulv på terrassen.
- I forbindelse med utbedring av membran på terrasse i 4.etg (H0402) hadde vi befaring på hele felles takområde. Det var kun området rundt viftemotorene som trengte vedlikehold. Etter råd fra Hansen Gruppen ble vi anbefalt å montere tak over viftemotorene. Dette ble utført sommeren 2024.
- Inngangsdørene til blokken er like gamle som bygget (1994). I senere tid har begge dørpumpene blitt skiftet. Det var ikke mulig å juster pumpene til et tilfredsstillende resultat lengre. Inngangsdøren i B lukket ikke høsten 2024 og service ble bestilt. Årsaken var at festet til den relativt nye dørpumpen hadde løsnet. Denne ble festet igjen og dørens lukkemekanisme fungerer som forutsatt.
- Vi har inngått serviceavtale for brannlukene på taket. Batteriene er skiftet, og på panelet (der lukene åpnes og lukkes) lyser det nå grønt igjen. Serviceavtalen innebærer service og batteriskift hvert år.
- Kodelåsen på døren til søppelboden fungerer relativt bra. Vi har også denne vinteren hatt noen problemer grunnet kulde. Det har også vært tilfelle hvor døren ikke har lukket grunnet snø. Nye batterier og bruksanvisning for batteriskift finnes i sikringsskapet i A. Det er samme nøkkel til sikringsskapene i begge oppgangene. Styret kan også kontaktes når varsel på låsen varsler at batteriet er dårlig.
- Grønvold Boligstiftelsen og Fyrstikkalleen 15 har fortsatt ikke fått oppgradert søppelboden de disponerer sammen. Dette vil bli minnet om på neste fellesmøte i Huseierforeningen.
- Det er fortsatt en del uønsket kjøring på tunet. Den nye bommen ved vårt bygg, ble kuttet av da søppelbilen ble sittende fast og bommen lukket seg og «låste» fast søppelbilen. Huseierforeningen har tatt dette opp med kommunen. Styret oppfordrer alle til å minimere innkjøringen til tunet. Det oppholder seg barn ute og vi må gjøre alt vi kan for å unngå en ulykke.

- Gulvet på balkongene i 2. og 3. etg. er fra byggeåret 1994. Vi har hatt befaring av flere firmaer for å se om det er nødvendig med vedlikehold av gulvene. Det er enighet om at arbeidet ikke haster, men at dette er en jobb som må gjøres. Det er enighet i styret om at vi starter på nytt med befaringer og innhenting av tilbud så snart det blir mildere i været. Det er en del hakk/hull og der kan det trekke vann inn som igjen fryser til is og sprenger i stykker gulvene.

  Det var opprinnelig et firma som skulle starte opp med arbeidet, men firmaet trakk seg like før arbeidet skulle starte opp. Andre tilbud har vært svært kostbare. Vi fikk engasjert et firma som skiftet fugen mellom balkonggulvet og veggen på en leilighet som skulle selges, H0301 i B. Dette er en jobb som også må gjøres på alle balkongene i 2. og 3. etg.
- Forretningsfører har lagt til rette for elektroniske arbeidsmetoder, både innad i styret (Styrerommet.no) og ut til eiere og beboere via bruk av VIBBO. Alle i vårt sameie har godtatt informasjon elektronisk. Styret har benyttet VIBBO som informasjonskilde siste styreperiode. Denne måten er lett å administrere for styret. Den enkelte eier/beboer kan logge seg på VIBBO og innhente diverse informasjon som er tilgjengelig.
- Utarbeidelse av forslag til budsjett for 2025.
- Vedlikehold av gulvene i inngangspartiet samt trappene bør gjøres hvert år. Dette ble utført våren 2024, det samme vil skje denne våren. Arbeidet utføres av vårt faste renholdfirma.
- Styrets felles mailadresse er fyrstikkalleen-9@styrerommet.no. Denne letter arbeidet som informasjonskanal til alle i styret.
- Sameiets arbeidsområder i Styrerommet fungerer som styrets elektroniske arkiv.
- Styret samarbeider noe med styret i Fyrstikkalleen 15.
- Brikkeavleseren for bodene, som vi disponerer sammen med Fyrstikkalleen 15, må skiftes. Fyrstikkalleen 15 arbeider med saken.
- Felleskostnadene er vedtatt økt med 5% fra 1.1.2025. Økningen var 10 % fra 1.1.2024.
- Sameiet har god økonomi. Vi vet at vi i fremtid vil ha behov for kapital til vedlikehold, bla ved maling av huset utvendig. Styret har tatt hensyn til dette ved budsjettarbeidet og økning av felleskostnadene.
- Vi har opprettet en høyrentekonto og har overført kr 600.000 til denne.
- Vedtektene våre trengte en gjennomgang for bedre og tydeligere tekst, tilpasset dagens lovverk. Dette har vår forretningsfører hjulpet oss med. Den nye versjonen fremkommer som egen sak til årsmøtet.
- Styret jobber for et fortsatt godt bomiljø i sameiet. Styret oppfordrer alle til å følge Husordensreglene og vedtektene.

Påbegynte, men ikke ferdige arbeider

Styret ønsker befaring av balkonggulvene og fuge mellom gulv og vegg i 2. og 3.etg. Mye tyder på at det er behov for vedlikehold av gulvene. Fugene mellom gulv og vegg må skiftes. Dette har vi jobbet med en stund, se arbeider gjennom året.

Overdragelser
Det har i styreperioden vært 2 overdragelser i sameiet.

Uforutsatte hendelser

Styret er ikke kjent med uforutsatte hendelser gjennom perioden.

Uforutsette arbeider/utgifter
Arbeidene som er utført er vedlikeholdsarbeider.

Våre utgifter til Huseierforeningen har økt betydelig de siste tre årene. Fom. 2025 vil dette normalisere seg til ca kr 5.000 pr leilighet.

Planlagte arbeider i 2025 (neste styreperiode)

- Samle kapital for fremtidig vedlikehold, ref rapporten fra OPAK.
- Skifte av fuge mellom balkonggulvene og veggen i 2. og 3. etg.
- Vedlikeholde gulvene av balkongene i 2. og 3. etg.
- Arbeide videre med eventuelle andre vedlikeholdsarbeider.
- Skifte av brikkeavleser til bodene. Pr dags dato er det mye som tyder på at vi i vårt sameie må kjøpe nye brikker.

Fellesutgifter

Fra 1.1.2025 ble felleskostnadene justert opp med 5% Fra 1.1.2024 ble felleskostnadene justert opp med 10%.

Kostnadene til vann- og kloakk (kommunale kostnader) og forsikring står for den største kostnadsøkningen.

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø
Sameiet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret vurderes å være bra.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligsameie.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter
Sameiet driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Økonomi
Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 129.196. Styrets anbefaler at overskuddet brukes til fremtidig vedlikehold. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under årsmøtets behandling av regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 3.mars 2025

Anne Grethe H. Garaas	Ingrid Kolstad	Rune Elvik
styreleder	*styremedlem*	*styremedlem*
……..	…… ……..	…….

FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976 150 805, KUNDENR. 4030

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 153 185	1 019 378	1 160 000	1 180 000
Andre inntekter		0	28 300	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 153 185**	**1 047 678**	**1 165 000**	**1 185 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-7 755	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-70 000	-55 000	-55 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-6 811	-15 310	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-47 605	-45 425	-49 000	-51 000
Konsulenthonorar	6	-22 237	-2 576	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-217 888	-43 578	-280 000	-324 000
Forsikringer		-65 798	-59 796	-77 000	-72 000
Kommunale avgifter	8	-199 215	-170 471	-198 000	-227 100
Kostnader sameie		0	0	0	-8 000
Energi/fyring		-16 739	-17 310	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-141 790	-135 283	-130 000	-90 000
Andre driftskostnader	9	-231 748	-187 906	-315 800	-245 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 029 701**	**-740 410**	**-1 140 800**	**-1 123 100**
DRIFTSRESULTAT		**123 485**	**307 268**	**24 200**	**61 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 712	15 795	0	3 000
Finanskostnader		0	-85	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 712**	**15 710**	**0**	**3 000**
ÅRSRESULTAT		**129 196**	**322 979**	**24 200**	**64 900**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		129 196	322 979		

FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976 150 805, KUNDENR. 4030

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 180	140
Forskuddsbetalte kostnader		12 123	11 816
Driftskonto OBOS-banken		874 335	784 238
SUM OMLØPSMIDLER		**891 638**	**796 194**
SUM EIENDELER		**891 638**	**796 194**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		859 987	730 791
SUM EGENKAPITAL		**859 987**	**730 791**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 387	61 879
Leverandørgjeld		12 265	3 524
SUM KORTSIKTIG GJELD		**31 652**	**65 403**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**891 638**	**796 194**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2025
Styret i Fyrstikkalléen 9 Boligsameie

Anne Grethe Hoel Garaas Ingrid Arnfinnsdatter Kolstad Rune Elvik

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

Felleskostnader likt fordelt	525 665
Felleskostnader fordelt etter brøk	523 674
Kabel-TV	65 717
Bredbånd	38 130
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 153 185**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 026, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 811.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 237
SUM KONSULENTHONORAR	**-22 237**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-137 846
Drift/vedlikehold elektro	-53 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-960
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 601
Annet vedlikehold	-19 732
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-217 888**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-132 362
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-66 581
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-199 215**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 336
Renhold ved firmaer	-58 998
Andre fremmede tjenester	-408
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 026
Andre kontorkostnader	-3 355
Kontingenter	-158 108
Bank- og kortgebyr	-2 516
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-231 748**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 449
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 263
SUM FINANSINNTEKTER	**5 712**

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IBV4P-BTJ3H-EQMMY-JSYKU-HZ4ME-CJFLE

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.

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-06 17:45:16 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IBV4P-8TJ3H-EQN4Y-J5HXU-HZ4ME-CJFLE

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.



Estimat: Fyrstikkalleen 9 Boligsameie

Adresse: Fyrstikkalleen 9



Antall Paneler
66 stk

Installert kapasitet
38 kWp

Estimert strømproduksjon
31 000 kWh/år

Estimert besparelse i strømutgifter
49 000 kr/år

Forventet brukstid på solcelleanlegget
Ca. 30-40 år

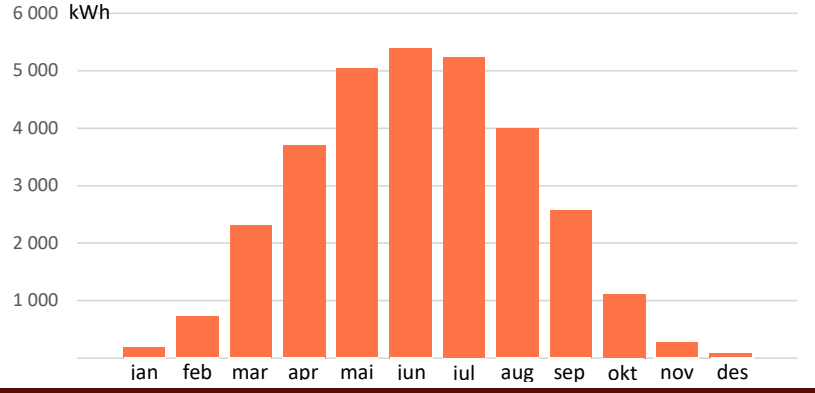
Pris inkl. mva**

Pris ved kjøp av anlegget
kr 541 250

* Antatt strømpris; 1,60 kr/hwh inkl. nettleie og alle avgifter
** Eksl. Evt. Kostnader knyttet til oppgraderinger av hovedtavle som avklares etter befaring og tilbakemelding fra nettselskap

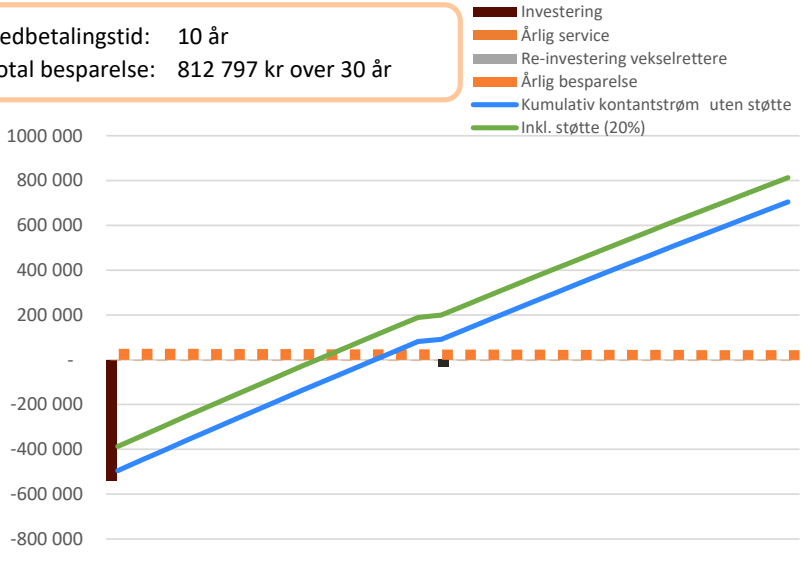
Estimat: Fyrstikkalleen 9 Boligsameie

Forventet strømproduksjon



Ved kjøp av anlegget: 30-år kontantstrøm (2024 priser)

Nedbetalingstid: 10 år
Total besparelse: 812 797 kr over 30 år



Veien videre etter estimat



Fyrstikkalléen 9B
0661 Oslo

31,9 kW installert effekt

27 115 kWt estimert produksjon per år

Dra i hendelen for å endre størrelsen på anlegget. Pris og forventet produksjon vil oppdatere seg automatisk.

55 solcellepaneler

Plassering av solcellepaneler



Listepris	447 620 kr
Huseierne medlemstilbud 10% avslag på komplett solcelleanlegg	−44 732 kr
Komplett anlegg	402 887 kr
Enova stotte	−32 500 kr
Pris etter Enova stotte	370 387 kr

Eksempler på finansiering. Viser pris per måned

Gront boliglån - Ekstra god rente på energieffektive boliger 30 års nedbetaling med 5.39% rente	2 138 kr
Usikret lån - Lån med kortere nedbetalingstid 5 års nedbetaling med 7.9% rente	7 567 kr

Systemstørrelse

32 kWp installert effekt

Anlegget består av 55 solcellepaneler montert over 1 tak. Anlegget vil ta opp **142 m2** av arealet på takene.

Forventet produksjon

27 115 kwh i året

Vi estimerer at anlegget vil ha en årlig produksjon på **27 115 kWh.** I løpet av levetiden på 30 år utgjør dette **813 450 kWh** eller omtrent **41 årsforbruk på 20 000 kWh.**

Økonomi

Estimert årlig besparelse på 44 062 kr

Med et solcelleanlegg på taket behover ikke du å kjøpe så mye strom. Dette sparer miljøet og lommeboken.

Med dette anlegget kan du produsere din egen strom til bare **0,46 kr per kWh.** Du sparer deg i tillegg for for nettleie på alt som produseres til eget forbruk.

Vi estimerer **en total besparelse på 1 321 856 kr** i løpet av anleggets levetid på 30 år. Dette forutsetter en **gjennomsnittlig strompris per kWh på 1,00 kr med en nettleie på 0,63 kr.**

Nye rene boligsameier – generelt forbehold

VEDTEKTER

for

Fyrstikkalléen 9 Boligsameie, org. nr. 976150805

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte <dato>.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Fyrstikkalléen 9 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.11.1994

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 130, 194. 301 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av èn ideell andel i henhold til sameiebrøken, her kalt hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av
- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- Bod i kjeller i Fyrstikkalléen 13

Alt i henhold til kjøpekontrakt.

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

(4) Sameiet har rett og plikt til å være medlem av stedets huseierforening.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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. Dette 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.

BESKYTTET

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette 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.
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Salg og utleie
(1) Ved salg og utleie skal forretningsfører skriftlig underrettes. Før fremleie finner sted, skal det foreligge godkjennelse fra styret. Ved fremleie skal vedkommende seksjonseier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøtet og styret, samt husordensreglene.

(2) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(3) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(5) Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

BESKYTTET

(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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle 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.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-1-1 Vegetasjon og beplantning
(1) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(2) Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær ol plikter den enkelte seksjonseier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt mm ikke sjeneres

(3) Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

BESKYTTET

(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.

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, vasker og vannledning fra og med boligen stoppekran. Det gjelder også avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til boligen.

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

i) hele inngangsdøren til den enkelte bolig

j) innside og utside av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

k) hele boligens ventilasjonsanlegg

l) grøntanlegg og beleggning (tremmer/heller o.l) på private utearealer og terrasser

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom og våtromsinstallasjoner slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og ansvar for vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, vegger og tak med dampsperre, sluk og rør frem til sluk.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk.

Kommentert [CS1]: Endret vedr. vinduer i tråd med gjeldene vedtekter

Kommentert [CS2R1]: Burde det legges inn en bestemmelse om fargekoder da det ofte er omstridt?

Kommentert [CS3]: Videreført fra eksisterende bestemmelse

Kommentert [CS4]: Videreført bestemmelse

BESKYTTET

(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) Maskiner som er tilkoblet rørnettet for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje.

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

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

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Andre skader fellesareal eller fellesanlegg plikter seksjonseieren å varsle styret innen rimelig tid.

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

(11) 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.

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

(13) Lar seksjonseieren være å gi pliktig melding, er seksjonseieren ansvarlig for all følgeskade som skyldes forsinkelsen.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og 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 utskifting 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.

(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) Alle forslag til arbeider og valg av gjennomføringsmåter som ønskes benyttet skal være godkjent av autorisert eller annet nødvendig teknisk kontrollpersonell før søknad om godkjenning fremmes. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge

Kommentert [CS5]: Videreført

Kommentert [CS6]: Videreført fra gjeldene vedtekter

Kommentert [CS7]: Loven dekker bestemmelse om å erstatte tap. Dette har dere i gjeldene vedtekter en lengre bestemmelse om. Jeg forslår at det bare henvises til loven og ikke viderefører den tidligere bestemmelsen, men dette er opp til dere.

Kommentert [CS8]: Endret ordlyd til "følgeskader" istedenfor "alle skader"

Kommentert [CS9]: I gjeldene vedtekter tilfaller vedlikehold av ventilasjon, inngangsdører og vinduer seksjonseier. Skal dette videreføres?

BESKYTTET

seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

(6) Alle tiltak må, selv om styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for seksjonseierens regning og risiko. Seksjonseieren har ikke krav på refusjon av egne omkostninger fra sameiet

(7) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. Sameiet ved styret kan sørge for vedlikeholdet for på seksjonseiers regning dersom det faller innenfor sameiets vedlikeholdsplikt eller der skade for felles bygningsmasse oppstår. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke har godkjent.

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 mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Fellesutgifter omfatter blant annet forsikring, renovasjon, vann, kloakk, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesareal, veier, anlegg og bygninger m.m.

(3) Fellesutgiftene skal fordeles henholdsvis pr leilighet og sameiebrøk, med en fordelingsnøkkel som er naturlig i forhold til utgiftenes karakter.

(4) 50% av fellesutgiftene fordeles likt pr leilighet og 50% i forhold til den enkeltes sameiebrøk. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Kommentert [CS10]: Videreført fra gjeldene vedtekter

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.

BESKYTTET

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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 to styremedlemmer. Det kan velges inntil 1 varamedlem.

(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, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. 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.

BESKYTTET

(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 styreleder og ett styremedlem 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.

(3) Som valgkomite opptrer styret.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

BESKYTTET

(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:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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.

BESKYTTET

(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 én 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 årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en 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 én 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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

BESKYTTET

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) 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.

Kommentert [CS11]: Videreført i ny ordlyd

(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 vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
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
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.

BESKYTTET

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 seksjonseier 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 Diverse opplysninger

11-1 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) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

BESKYTTET

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.

11-4 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.

BESKYTTET

Protokoll til årsmøte 2025 for FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 976150805
Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:00, Malerhaugens Vels lokaler i Fyrstikkalleen 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:
Camilla fra OBOS er foreslått.

✓ **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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte i forsamlingen.

✓ **Vedtatt. Morten Kristoffersen og Tor Arne Ekstrøm ble valgt som protokollvitner**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 70 000

✓ **Vedtatt.**

7. Solcellepanel på taket

Styret har innhentet to tilbud på installering av solceller på taket. Det ene tilbudet, fra Enny, har en kostnad på 541.250 kroner. Tilbudet oppgir at strømutgifter på 49.000 kroner kan spares hvert år. Besparelsen vil skje innen 10 år

Tilbud to er fra Solcellekraft, det har en kostnad på 447.620 kroner. Årlig besparelse er beregnet til 44.062 kroner. Besparelsen vil skje innen 11 år

Tilbudene er vedlagt

Styrets innstilling
Styret vurder begge tilbudene som for kostbare for sameiet og anbefaler derfor ikke at det installeres solceller på taket.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Det var ikke flertall for etablering av solcellepanel.**

8. Reviderte vedtekter

Våre vedtekter har flere ganger blitt justert og ikke omskrevet fullstendig ved endringer som sameiet har ønsket og vedtatt. Det samme gjelder med helt eller delvis tilpassing til Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65, endret sist ved lov av 4. desember 2020 nr 137. Ikrafttredelse 1. januar 2021.

Sameiets vedtekter kan vedtas bedre enn denne loven, men ikke dårligere.

Vi har fått anbefalt av vår rådgiver i OBOS å justere/omskrives våre vedtekter til en tydelig og korrekt tekst, for å unngå uklarheter og diskusjoner og oppdatere den i henhold til gjeldende lovverk.

Styret vedtok med flertall å takke ja til denne tjenesten.

De omskrevne vedtektene vedlegges.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet om å vedta de nye vedtektene.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem.

Styremedlem Ingrid er ikke på valgt i år.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Anne Grethe Hoel Garaas

Følgende stilte til valg:
Anne Grethe Hoel Garaas

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Rune Elvik

Følgende stilte til valg:
Rune Elvik

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tor Arne Ekstrøm

Følgende stilte til valg:
Tor Arne Ekstrøm

Protokoll til årsmøte 2024 for Fyrstikkalléen 9 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 976150805
Møtet ble avholdt 11. april kl. 17:30, Malerhaugen Velhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Anne Birgitte Junge er valgt.

✓ **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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge foreslått. Som protokollvitner ble Colin Oswald og Sofia Jakobsson foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000kr

Styrets innstilling
Det har vært svært krevende å få nye kandidater til styret. Sittende styret foreslår en økning av styrehonoraret til kr 70.000kr Det er rimelig at de som bidrar med styrearbeid får en godtgjørelse av en viss størrelse, selv om det fortsatt ikke er snakk om et høyt beløp til den enkelte. Honoraret fordeles på alle fire, fordelt etter innsats og ansvar.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 70.000kr

✓ **Vedtatt.**

7. Vedteksendring - § 4 Medlemmenes rettigheter og plikter og § 5 Årsmøter

Se vedlegg for endringer.

Styrets innstilling
Endringene godkjennes.

Forslag til vedtak:
Godkjennes

✓ **Vedtatt. Forslaget til endringer i vedtektene ble godkjent med følgende 3 endringer fremsatt i møtet; 1. §4 b) setning nr. 8 . ordlyden "tremmer" opprettholdes i gjeldende vedtekter for sameiet, å endre dette til ordlyden "trelemmer" ble ikke vedtatt. 2. §4 c) avsnitt 3 siste setning, ordet fliser endres til fastlimte fliser, og setningen blir dermed. Fastlimte fliser på balkongen/terrassen er ikke tillatt. 3. § 4 c) avsnitt nr. 4 siste setning ble vedtatt endret til følgende: Ved vedlikehold/utskiftning av vindu eller dør skal sameiets fargevalg benyttes. Ordlyden eksisterende fargevalg ble ikke vedtatt.**

8. Endring av husordensregler - Punkt 8.

Se vedlegg for endring.

Styrets innstilling
Godkjennes

Forslag til vedtak:
Godkjennes

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag til styre:

Anne Grethe Garaas styreleder Velges for 1 år

Håvard Hamre styremedlem Ikke på valg

Ingrid Kolstad styremedlem Velges for 2 år

Niklas Espegren varamedlem Ikke på valg

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Grethe Garaas

Følgende stilte til valg:
Anne Grethe Garaas

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Kolstad

Følgende stilte til valg:
Ingrid Kolstad

Transaksjon 09222115557515005670 Signert ABJ2, CO, SLJ

VEDTEKTER FOR FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på sameiermøte 1. april 1998, endret på sameiermøte 11. april 2000, ekstraordinært sameiermøte 2. desember 2002 og ordinært sameiermøte 30. april 2015)

§ 1 Navn

Boligsameiets navn skal være Fyrstikkalléen 9 Boligsameie.

§ 2 Eierforhold

Sameiet består av 21 eierseksjoner under gnr 130 bnr 194 i Oslo kommune. Hver seksjon består av én ideell andel i henhold til sameierbrøken.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til:
- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- bod i kjeller i Fyrstikkalléen 13

alt i henhold til kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets trapper, fellesrom, etc.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne av eiendommen gnr 130 bnr 194 i Oslo kommune.

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av stedets huseierforening.

§ 4 Medlemmenes rettigheter og plikter

a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997, nr 31, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rådighet over sin seksjon.

b) Innvendig vedlikehold av boligen påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for:
- vannledninger fra boligens stoppekran,
- avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til boligen,
- elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks,
- hele inngangsdøren til den enkelte bolig og,
- alle boligens vinduer, ut- og innside,
- hele boligens ventilasjonsanlegg,
- grøntanlegg og belegging (tremmer/heller o l) på private utearealer og terrasser

Øvrig vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

c) Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt for våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og ansvar for vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, vegger og tak med dampsperre, sluk og rør frem til sluk.

Maskiner som er tilkoblet rørnettet for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje.

Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel oppsetting av antenner eller skilt, endring av belegg på terrasser, forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, herunder innglassing eller bygging av tak over balkonger eller terrasser, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes.

Alle forslag til arbeider og valg av gjennomføringsmåter som ønskes benyttet skal være godkjent av autorisert eller annet nødvendig teknisk kontrollpersonell før søknad om godkjenning fremmes. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Alle tiltak må, selv om styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for sameierens regning og risiko. Sameieren har ikke krav på refusjon av egne omkostninger fra sameiet.

Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke har godkjent.

d) Sameier plikter straks å melde til styret enhver skade som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader på leilighet, fellesareal eller fellesanlegg plikter sameieren å sende melding om innen rimelig tid.

Lar sameieren være å gi pliktig melding, er sameieren ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Sameier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er sameier selv ikke ansvarlig for skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

e) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameier, noen av sameierens husstand eller den han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til skal

sameierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av boligsameiets forsikring, skal sameieren betale egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller sameierens bruksareal.

Sameiet kan gjøre gjeldende erstatningsansvar dersom sameieren ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt eller endringene sameieren har utført medfører skader på fellesareal. Dette gjelder selv om sameiet har samtykket til endringstiltakene eller på annen måte har blitt kjent med at sameieren foretar endringene. Dette gjelder selv om sameiets styre har inspisert endringene etter at de ble gjennomført.

f) Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til boligsameiet eller noen av de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier. Melding om og ønske om overdragelse av seksjon kan gi grunnlag for ettersyn.

§ 5 Sameiermøter

a) Sameiermøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes en gang i året innen utgangen av april måned. Innkalling og gjennomføring av skal skje i henhold til eierseksjonsloven kapittel VI.

b) På sameiermøtet har hver seksjon én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

c) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

d) En sameier kan være representert på sameiermøtet ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Kun skriftlige fullmakter som leveres møteleder ved konstitueringen av møtet godtas. Ingen kan være fullmektig for mer enn to (2) sameiere.

e) Ordinært sameiermøte skal behandle:

1 Årsmelding fra styret, samt årsregnskap,
2 Disponering av overskudd/dekning av tap,
3 Budsjett,
4 Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlem til styret,
5 Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse,
6 Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen,
7 Andre saker som er nevnt i innkallelsen

f) Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1 Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over normal forvaltning og vedlikehold,
2 Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
3 Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
4 Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5 Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
6 Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12,
7 Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

§ 6 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7 Styret

a) Sameiet skal ha et styre bestående av en (1) styreleder, to (2) styremedlemmer og ett (1) varamedlem som velges av sameiermøtet blant sameierne. Styreleder velges særskilt. Styrets leder tjenestegjør i ett år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør i to (2) år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer.

b) Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven av 23. mai 1997, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styret kan ansette forretningsfører for sameiet, forutsatt at sameiermøtet med to tredjedels flertall har vedtatt at sameiet skal ha en forretningsfører.

c) Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer møter. Sameiet forpliktes av styret. Sameiets bankkonti disponeres av forretningsfører.

d) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektene § 10.

e) Styret fungerer som valgkomite.

f) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

g) Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal.

§ 8 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i lov av 13. mai 1977 nr 35 om regnskapsplikt mv.

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor i samsvar med eierseksjonslovens § 45. Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 9 Salg og utleie

Ved salg og fremleie skal forretningsfører skriftlig underrettes. Før fremleie finner sted, skal det foreligge godkjennelse fra styret. Ved fremleie skal vedkommende sameier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av sameiermøtet og styret, samt husordensreglene.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

§ 10 Fellesutgifter

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter. Fellesutgifter omfatter blant annet forsikring, renovasjon, vann, kloakk, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesareal, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr eierseksjonsloven § 23.

Fellesutgiftene skal fordeles henholdsvis pr leilighet og sameiebrøk, med en fordelingsnøkkel som er naturlig i forhold til utgiftenes karakter.

50% av fellesutgiftene fordeles likt pr leilighet og 50% i forhold til den enkeltes sameiebrøk.

Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

§ 11 Vegetasjon og beplantning

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær ol plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt mm ikke sjeneres.

Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

§ 12 Sikkerhet

Som sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser forbeholdes sameiet panterett for kr 20.000,-, kroner tyve tusen 00/100, i hver seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 100% av første kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85% av verditakst.

Sameiet er forpliktet til å medvirke til justering av de pantesikrede beløp ifølge konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert tiende år regnet fra tilskjøtingsdato.

Panteretten er tinglyst.

For øvrig gjelder eierseksjonslovens § 25 om panterett for sameiernes forpliktelser (legalpant).

§ 13 Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres som bestemt i eierseksjonsloven kapittel IV. Andre tvister blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

Husordensregler
for
Fyrstikkalléen 9 Boligsameie

Vedtatt på årsmøtet 11.04.2023

(Erstatter endringer fra 31.10.1995, 21.03.2006, 11.04.201, 25.08.2016, 07.04.2022)

1. Innledning

Husordensregler har til hensikt å skape gode forhold og trivsel innen sameiet og til våre naboer. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse. Hvis noen skulle opptre i strid med husordensreglene tas saken først opp med vedkommende. Hvis dette ikke hjelper, kan styret kontaktes.

2. Bruk av boligen

Boligen og utvendig privatareal må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre. Bygningsmessige arbeider og aktiviteter som skaper støy må ikke forekomme etter kl. 21 på hverdager og kl. 17 på lørdager og skal ikke forekomme på søn- og helligdager. Hvis det allikevel er nødvendig skal naboene varsles.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23 og kl. 07.

Ervervsmessig virksomhet er ikke tillatt i boligen uten styrets godkjenning. Eventuelle skader som måtte påføres bolig eller fellesrom er eierens ansvar.

3. Utleie av boligen

Utleie av boligen skal meldes til forretningsfører, slik at en til hver tid vet hvem som bor i huset. Eier av boligen har fullt ut ansvar overfor sameiet for eventuelle skader/ulemper som forårsakes av leietaker. Eier har plikt til å informere leieboer om husordensregler osv som gjelder for sameiet og påse at disse blir fulgt.

4. Bruk av fellesareal .

Inngangsdører og felles dør til boder skal til enhver tid være låst for å hindre tyveri/innbrudd. I inngangspartiet og trapperom/repos er det ikke tillatt å henstille sykler, sportsutstyr, ski, e.l. da dette kan være til hinder ved brann og renhold av arealene. Ved overtredelse vil tingene bli fjernet og hensatt i kjelleren for eiers risiko. Sko ol skal ikke hensettes utenfor dørene til leilighetene.

Inntil tre barnevogner som er i daglig bruk, kan settes under trappen i hver oppgang. Barnevognene bør slås sammen og plasseres slik at de ikke hindrer framkommelighet til leilighetene. Det er en forutsetning at eier holder det rent under vognene og fjerner hjulspor helt bort til utgangsdøren. I fyringssesongen må det påses at ikke varmeovnen tildekkes.

I kjellerbodene er det forbudt å oppbevare brennbar væske og gassbeholdere.

I henhold til den rett og plikt som sameiet har til medlemskap i Grønvold Huseierforening, skal bruk av utvendig fellesareal skje i tråd med regler gitt av foreningen. Øvrig areal som det er eksklusiv bruksrett til, skal holdes velstelt og i tråd med utvendig fellesareal, av den som innehar bruksretten. Fellesareal ved siden av inngangene til sameiet vedlikeholdes av styret.

5. Avfall

I avfallsskuret er det egne containere for husholdningsavfall og papir. Det er viktig at avfallet er sortert i de respektive poser fra kommunen og at annet avfall er godt pakket inn. Poser skal være knyttet igjen. Papir og kartong skal brettes i sammen slik at vi får utnyttet containerne best mulig. Det er ikke tillatt å hensette andre husholdningsartikler osv i boden. Disse må man selv sørge for blir levert på kommunens avfallsplasser. Normalt vil det vår og høst også bli satt opp felles container i regi av Huseierforeningen for kasting av større ting. Dette vil det bli informert om på oppslagstavlen i oppgangene.

6. Vask av oppgangene

Sameiet har avtale med et renholdsbyrå for vasking av inngangspartiene og oppgangene. Vasking foretas en gang i uken, hver fredag. Dette forutsetter at vi legger til rette for et godt renhold. Dørmatter utenfor den enkelte leilighet skal derfor tas inn slik at alt areal er tilgjengelig for renholderen. Det vises også til punkt 4.

7. Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Eier må påse at husdyr ikke oppholder seg alene i gangarealet. Hvis husdyrholdet blir til vesentlig sjenanse for naboene, kan styret kreve at eier avvikler husdyrholdet innen en rimelig frist.

8. Parkering

Sammen med sameiet i nummer 15 disponerer vi parkeringsplasser bak nummer 15. Hver seksjon kan disponere én parkeringsplass. Den parkerte bilens registreringsnummer må registreres i en App fra Aimo Park. Det kan registreres inntil tre registreringsnummer per seksjon. Den enkeltes bil skal være i regelmessig bruk, og skal ikke hensettes utover det som anses som rimelig tid (1 måned). Ved overtredelse vil det bli ilagt et gebyr som forvaltes av det selskap som sameiene til enhver tid har avtale med. Plassene kan kun benyttes av eier/leietaker av leiligheten eller av besøkende til leiligheten. Utleie av disse plassene er ikke lov.

Ved innkjøring på tunet skal man alltid sørge for at bommen er lukket etter utkjørsel.

9. Utvendig anlegg

Styret ønsker at sameiets bygning skal fremstå med et enhetlig ytre. Oppsetting av markiser, levegger på balkonger/uteareal eller andre montasjer som får eller kan få betydning for fasadenes utseende skal forelegges styret for godkjenning.

10. Tekniske anlegg

Enhver har plikt til å behandle bygningen med dens installasjoner på en hensiktsmessig måte. Feil eller mangler på de anlegg som ligger utenfor den enkelte seksjon, bes meldt til styret så snart som mulig.

11. Sikkerhet

Styret forutsetter at alle vil gjøre sitt beste for at ikke uvedkommende får tilgang til oppgangene. Slipp aldri inn noen uten å sjekke hvem de er og hvilke ærend de har.

12. Grilling

Bruk av kullgrill er ikke tillatt på balkongene/terrassene eller annet privat uteareal. Bruk av elektrisk- eller gassgrill er tillatt så fremt beboer tilstreber å forhindre brann eller annen type skade på bygget eller sjenanse på omgivelsene eller naboer.

13. Nøkler

Nøkler til dørene til oppgangene samt til bommen inn til tunet og adkomst til kjellerbodene, kan bestilles via styret. Kostnadene dekkes av bestiller. Øvrige nøkler må eier selv bestille og betale.

Fyrstikkalléen 9, 11.04.24.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
FYRSTIKKALLÉEN 9A

Dato: 14.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512120
8523087

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.130 BNR. 194

Vi viser til bestilling av 20250514 for FYRSTIKKALLÉEN 9A.

GNR. 130 BNR. 194

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.09.1994.

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

471 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

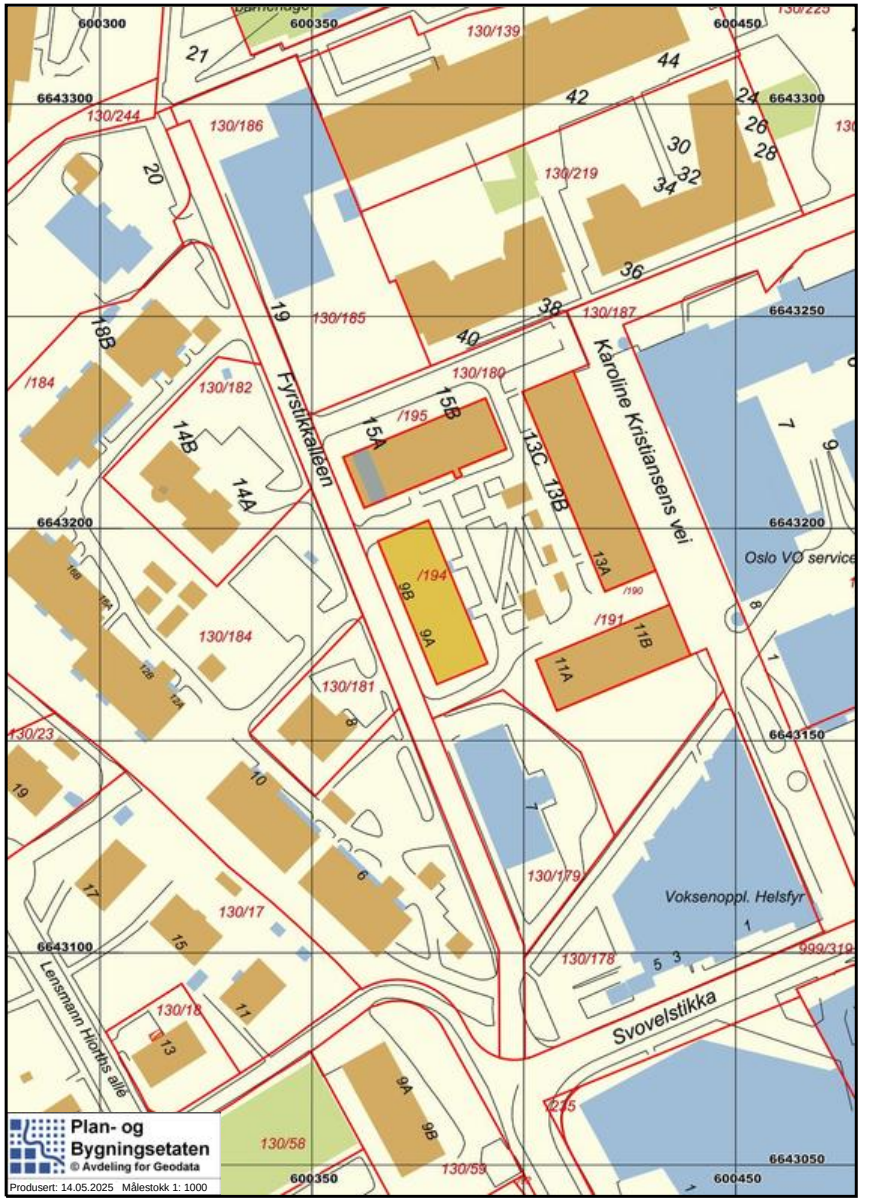
Kristin Tveit
Enhetsleder

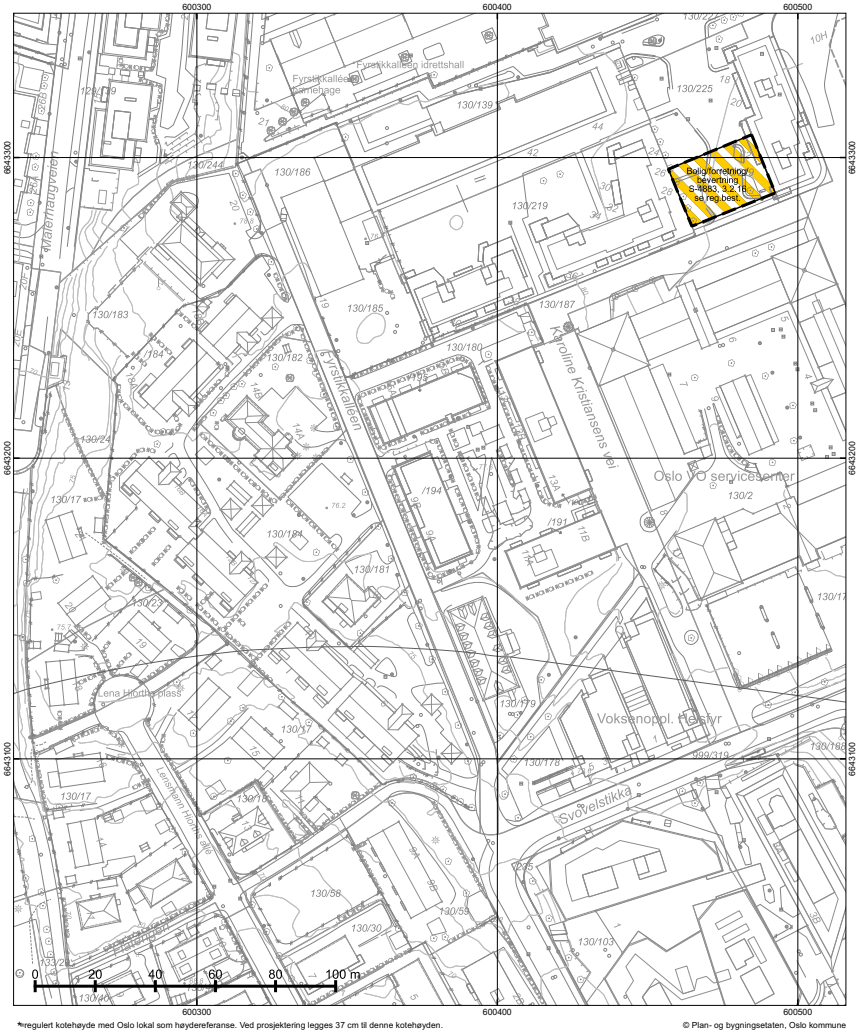
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

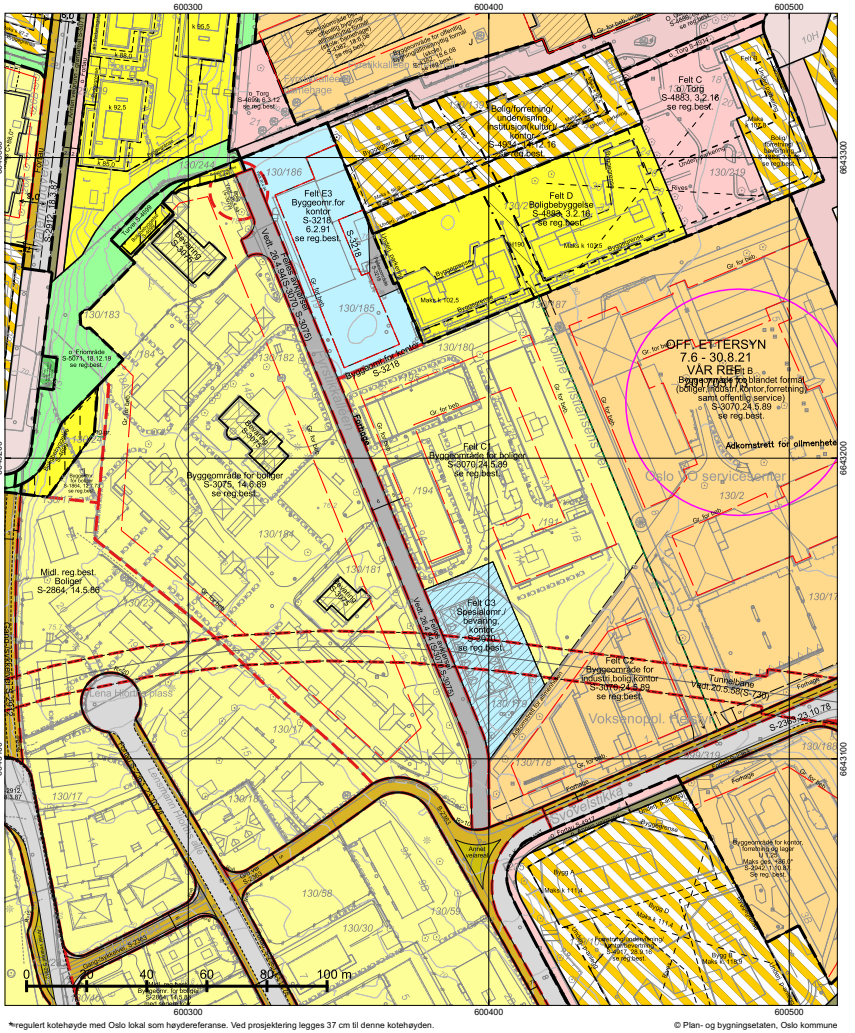
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142984/ 86512120
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: FYRSTIKKALLÉEN 9A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/194

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142984/ 86512120
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: FYRSTIKKALLÉEN 9A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/194

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

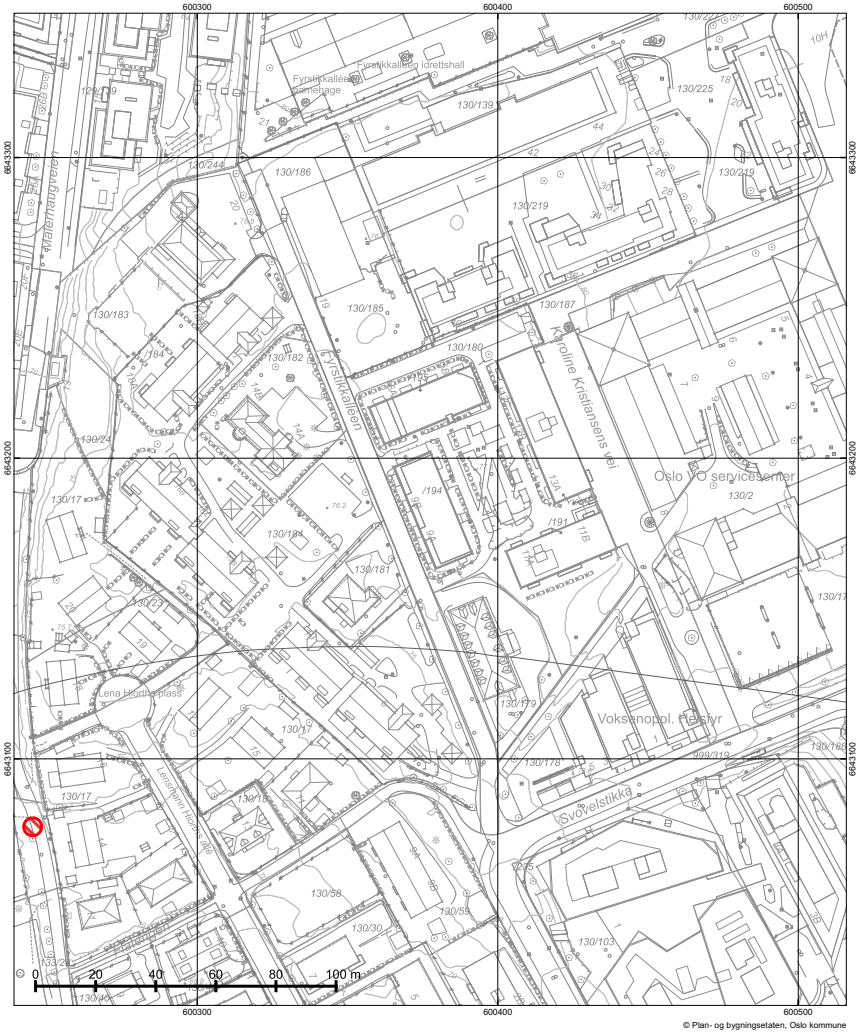
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

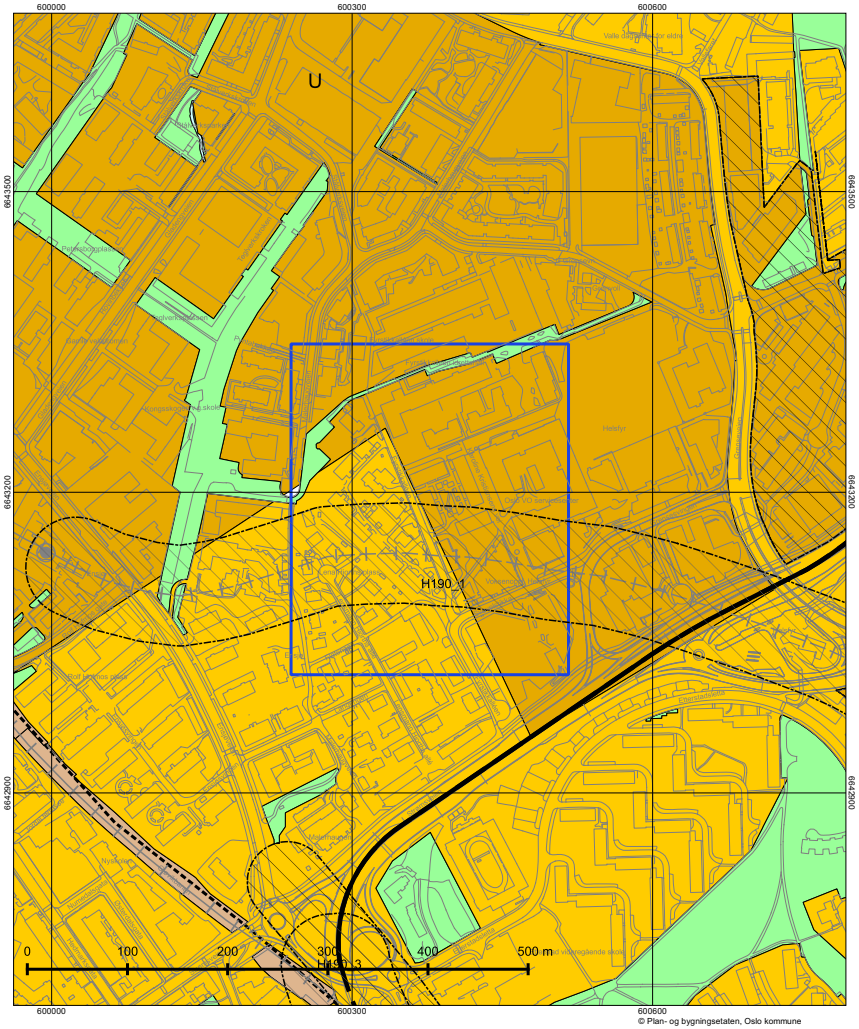
Dato: 14.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142984/ 86512120
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: FYRSTIKKALLÉEN 9A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/194

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.



Oslo

Dato: 14.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142984/86512120
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-3070

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.130 og del av bnr.2,150 og 176,Grønvold,som reguleres fra byggeomr. for industri til byggeomr.for bolig.,ind.,kontor.,samt blandet formål (bolig.,kont.,forr.samt off.service) og fellesomr.(avkjørsl

Vedtaksdato: 24.05.1989

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198450045

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V260494

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRØNVOLD, GNR 130 DEL AV BNR. 2 BNR 150 OG BNR. 176.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for industri, kontor (felt A)
- byggeområde for blandet formål (bolig, kontor, industri, forretning samt offentlig service (felt B)
- byggeområde for boliger (felt C 1)
- byggeområde for industri, kontor, boliger (felt C2)
- spesialområde/bevaring, kontor (felt C3)
- fellesområde (avkjørsel)

Den samlede tomteutnyttelse for området skal ikke overstige: TU=140%.

§ 3. Byggeområdene er inndelt i felt A, B, C1, C2 og C3 og innenfor hvert felt kan det bygges følgende:

a) Felt a, maksimalt tillatt bruksareal på 24.000 m2 hvorav maksimalt 15.000 m2 kan utgjøre kontorer. Bebyggelsen er angitt med grense for bebyggelse. Mot felt B kan det tillates anlagt en pavillion i maksimalt 1 etasje og maksimalt 600 m2 bruksareal til forretning. Maksimal gesims og byggehøyde innenfor grense for bebyggelse er 8 etasjer/+ 107 m.

b) Felt B, maksimalt tillatt bruksareal på 18.000 m2 hvorav maksimalt 13.500 m2, 3.000 m2 og 1.500 m2 skal utgjøre henholdsvis kontor, forretning og industri. Minimum 1.300 m2 bruksareal bolig skal innpasses i de to øvre etasjene i nybygg mot vest. Forretningsarealet skal være i 1. etasje mot syd og øst og i 2. etasje mot syd. I kontorarealene tillates det innpasset offentlig service i 1. og 2. etasje innen feltet. Mot torg i felt A tillates det oppført et tårn. Bebyggelsen er angitt på plankartet. Bebyggelsens utforming skal gjøres i samråd med byantikvaren. Uteoppholdsareal pr. leilighet skal minimum være 8 m2.

c) Felt C 1, maksimalt tillatt bruksareal på 10.000 m2 bolig. Maksimal byggehøyde er 4 og 5 etasjer, men mot Fyrstikkalleen skal det maksimalt være 3 etasjer av hensyn til omkringliggende bebyggelse og miljø. Maksimal byggehøyde er henholdsvis + 88 m mot vest og + 92 m for resten av feltet. Bebyggelsen er angitt på plankartet. Det kan innpasses en barnehage i en av blokkenes 1. etasje.
Innflytting i felt C1 kan ikke skje før sveitservillaen er gjenoppført på gnr. 130 bnr.93, Grønvold gård.

d) Felt C 2, maksimalt tillatt bruksareal på 6.200 m2 hvorav maksimalt 3.500 m2 og 2.000 m2 skal være henholdsvis kontor og industri. Minimum 1.200 m2 bruksareal bolig skal innpasses mot vest.
Bebyggelsen er angitt med grense for bebyggelse, maksimale hovedgesimser er + 85 m mot vest og + 94 m mot øst. Det kan innpasses overetasje. Uteoppholdsareal pr. leilighet skal minimum være 8 m2.

e) Felt C 3, Tilbygging/ombygging skal skje i samråd med byantikvaren.

§ 4. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende norm. All parkering eksklusive besøksparkering/kundeparkering skal legges under terreng/bygning. Det kan anlegges felles parkeringsanlegg for feltene B og C. Bruksrett for den enkelte eiendom må i så fall tinglyses.

§ 5. Ved byggemelding skal det vedlegges en utomhusplan som viser bevart vegetasjon, ny vegetasjon, nye terrenghøyder, parkering samt forhage-, leke- og oppholdsarealer. Vegetasjonen skal søkes bevart og sikres under byggeperioden. Vegetasjon som er tenkt opprettholdt i følge planen tillates ikke revet uten gjennom byggemelding og revidert utomhusplan.
Parkering under terreng/bygning og som inngår i byggemeldingen skal markeres i utomhusplanen sammen med besøks-/kundeparkering på terreng.

§ 6. Fellesområde (avkjørsel) skal være felles for boligene i felt C og det vestenforliggende boligområdet, felt D. Hovedatkomst til området skal være fra Grønvold Alle` via felles avkjørsel, S-1567, og området kan ikke utbygges før denne er opparbeidet.

§ 7. Adkomstrett for allmennheten er tinglyst for det areal som er angitt på plankartet. Disse ferdsels- og oppholdssoner skal holdes åpne og skal ikke avsperres.
Den tinglyste rettighet kan ikke heves uten etter endring av reguleringsplanen.

§ 8. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy (laveste grenseverdier) gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Plan over støybeskyttelsestiltak skal vedlegges byggemelding og tiltakene gjennomføres før innflytting.
Til enhver bolig skal det anvises et utendørs oppholdsområde hvor laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

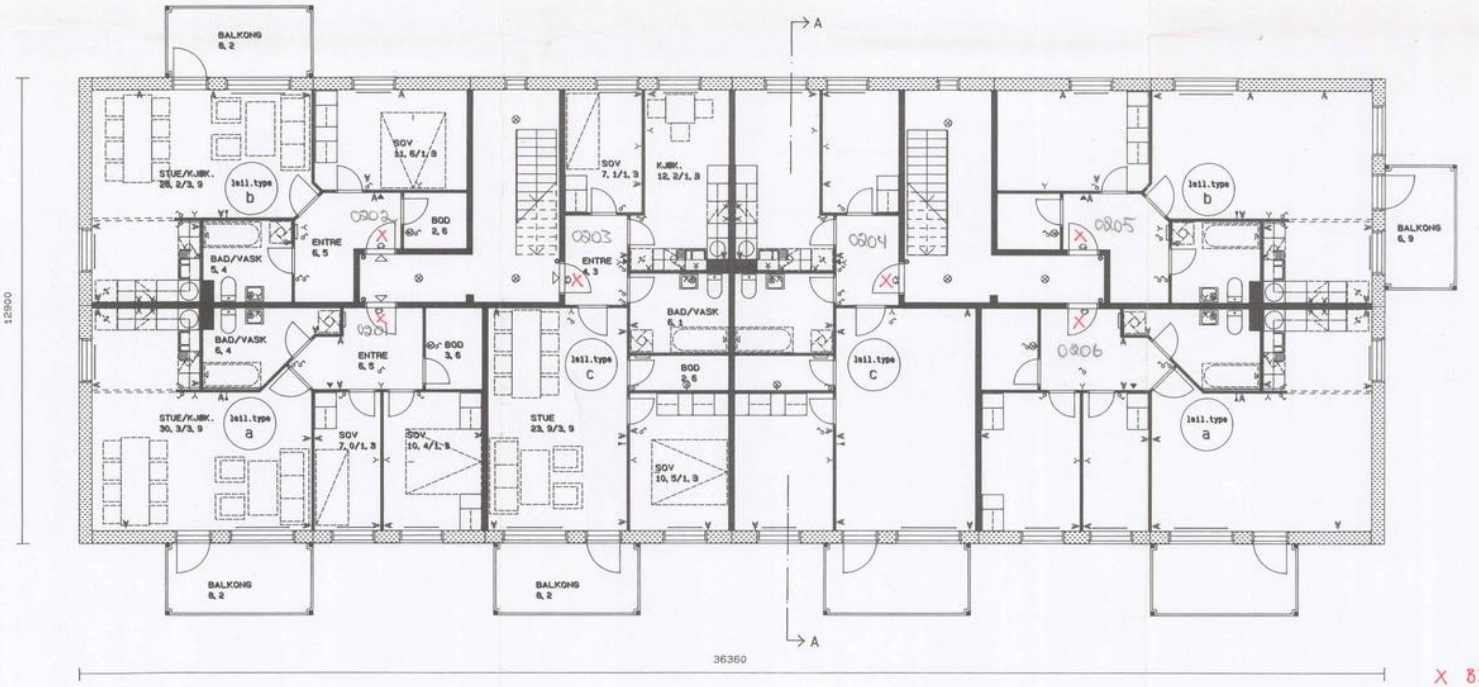
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



MOTTATT
22 FEB. 94
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

X 830 DØR I A60 VEGG

2

REV	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
	- - -	- -	

PROSJEKT/TEGNING GJELDER
FYRSTIKKALLEEN SELVEIER
Blokk nr 9 - Plan 2. og 3. etasje

DATO 08.02.94
MÅL 1: 100
TEGN. MJ
TRAC.
KFR.

Byggholt a.s
Bærumsveien 473, 1351 Rud
Telefon 67 13 50 80
Telefax 67 13 04 80
BYGGHOLT

Byggemelding / Husbank

ORIGINALARKIV	DISKETTARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
30 A 02		516.60	BLOKK	A - 102	

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Byggholt a.s.
Bærumsveien 473

1351 RUD

Skalde, Odd Arne
Bakkevn. 15 A

3055 KROKSTADELVA

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940009940	95/8589

Deres ref.

Vår saksbeh.
Hans Andersen

Dato
6. februar 1995

Arbeidssted : 130/0180 Fyrstikkalleen 9 A+B
Byggherre : Byggholt a.s., Bærumsveien 473, 1351 RUD
Arbeidets art: NYBYGG BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 23092013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 199504560-7**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Fyrstikkalléen 9 A-B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86
- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse
- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

* ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

* TILTAKET KAN IKKE SEES PÅ VG - INNSYN/ORTOFOTO

Ansvarlig for utarbeidelse :
Godkjent av : Sist revidert : .

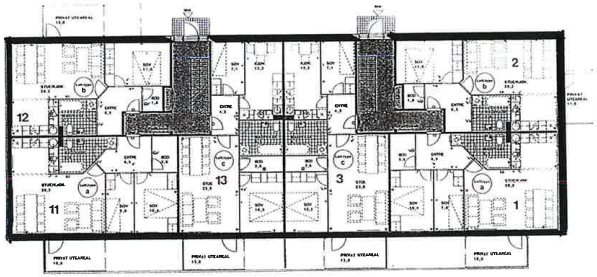
©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/56339/105
Uthentet 2025-05-15 10:17

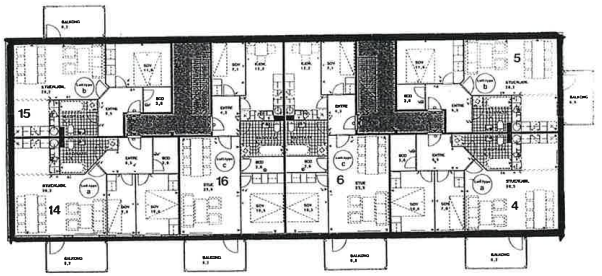
Oppdelingsbegjæring

Gnr 130 bnr 194 i Oslo

Plan 1. etg



Plan 2. etg



Fyrstikkalléen nr 9. Plan 1. og 2. etasje

Byggholt a.s
Rud, den 23. august 1994/KS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/53129/105
Uthentet 2025-05-15 10:17

Byggholt AS v/Eilert Flågan Bærumsveien 473 1351 RUD

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Mappenr.: 940017729

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR.130 BNR.180,BNR.194 OG BNR.195.

ATKOMSTVEI:

Gnr.130 bnr.194 og bnr.195 skal ha bruksrett til nødvendig kjørbar atkomstvei og gangatkomst fra Fyrstikkalleen over gnr. 130 bnr. 180.

BILOPPSTILLINGSPLASS.

Gnr. 130 bnr. 194 og bnr 195 skal ha bruksrett til biloppstillingsplasser på gnr. 130 bnr. 180.

FELLESAREAL.

Gnr. 130 Bnr. 194 og bnr. 195.
skal ha bruksrett til fellesarealer
på gnr. 130 bnr. 180.

UTKRAGEDE BALKONGER.

Gnr. 130 bnr. 194 og bnr. 195 skal ha rett til utkragede balkonger over gnr.130 bnr. 180.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 130 bnr. 180 , og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan - og bygningsetaten.

Rud, den 5.9.1994.

For gr. 130 bnr. 180 :

E. Flågan
For hjemmelshaver
Eilert Flågan
iflg. fullmakt nr. 1097

Doknr 53129 Tinglyst 22.09.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/13673/105
Uthentet 2025-05-15 10:18

14 MAR 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 13673

Erklæring

vedr. adkomst til boder på gnr 130, bnr 180 i Oslo

Gnr 130, bnr 194 og 195 skal ha rett til adkomst til bodareal i kjeller under Fyrstikkalleen nr 13 (gnr 130, bnr 190), blant annet via kjellertrapp på bnr 180 nord for bnr nr 190.
Vedlikeholdsansvaret for adkomst med trapp påhviler rettighetshaver (Bnr. 194 og 195).

Denne erklæringen blir å tinglyse på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr 130 bnr 180 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Rud, 3. mars 1995

for Zenith Eiendom IX A/S
(Farsund Shipping IX A/S) (Grønvold Company A/S)

E. Flågan

Eilert Flågan
i flg. fullmakt nr 1097

Doknr: 13673 Tinglyst: 14.03.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Byggholt a.s 3. mars 1995/KS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/24159/105
Uthentet 2025-05-15 10:18

DAGBOK NR. 24159
NEKTET TINGLYST 22/5 1995
SAK NR. II/2 /1995

TINGLYST
11 MAI 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 24159

ERKLÆRING
vedrørende gnr 130, bnr 180/190/194/195

Bruksrett til bodarealer:

Gnr 130 bnr 194 og 195 skal ha bruksrett til bodareal, ca 235 m2, i kjeller på gnr 180, bnr 190 nordre ende.

Bruksretten begrenses av bodarealets yttervegger, og underkant betongdekke og tilhørende teknisk anlegg.

Brukerne har selv økonomisk og administrativt ansvar for arealet som nevnt.

Tinglysing:

Denne erklæringen blir å tinglyse på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr 130 bnr ~~180,~~ 190, ~~194 og 195~~ og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten i Oslo.

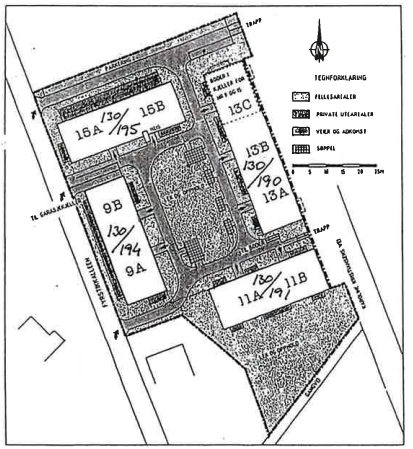
Bodarealet er vist på tegning under.

Doknr. 24159 Tinglyst 11.05.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rud, 19. april 1995

Eier av grn 180, bnr 190
Grønvold Boligstiftelse

Eilert Flågan | Terje Bernum | Terje Urnes



Skatteetaten

Dato
14.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 130 Bnr 194 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Fyrstikkalléen 9A, 0661 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 483 787
Som sekundærbolig:	kr 5 935 146

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Fyrstikkalléen 9A

Nabolaget Ensjø - vurdert av 292 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	15 min 1.1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	15 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 384 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	14 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	6 min 0.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	13 min 0.9 km

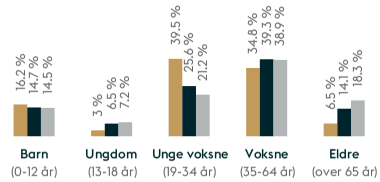
Offentlig transport

Fyrstikktorget i Grensesvingen Linje 126	5 min 0.4 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	24 min 1.8 km
Carl Berners plass Linje 17	8 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.6 km

Barnehager

Alleen barnehage (0-5 år) 63 barn	1 min 0.1 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-5 ... 113 barn	0.2 km
Malerhaugen barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall	1 min
Hovin skole	11 min
Fresh Fitness Ensjø	10 min
SATS Kampen	12 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0263/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fyrstikkalléen 9A 0661 OSLO

Betegnelse: Gnr 130, bnr 194, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no