

Fyrstikkbakken 14F



Velkommen til

Fyrstikkbakken 14F



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

BRYN

En særdeles flott 4-roms nyoppført i 2024 | Innglasset balkong m/flott utsikt | Påkostet | IN-ordning |Unike fellesareal

Prisantydning	3 950 000,-
Fellesgjeld	3 823 000,-
Omkostninger	10 650,-
Totalpris	7 783 650,-
Fellesutgifter pr. mnd	22 067,-
BRA-i	78 kvm
Totalt BRA	90 kvm
Soverom	3

Etasje	6
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2024

Megler	Dafina Hadergjonaj
Telefon	936 80 786
E-post	d.hadergjonaj@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Fyrstikkbakken 14F - En meget tiltalende og lekker 4-roms med delikate farge- og materialvalg. Leiligheten har en fin beliggenhet på ende i 6. etasje med flott utsikt og rikelig med naturlig lysinnslipp. Her får kjøper gleden av innbydende stue med utgang til solrik innglasset balkong med fantastisk utsikt, 3 gode soverom, pent flislagt bad, og lekkert påkostet kjøkken. Leilighetskomplekset tilbyr også takterrasse, treningsrom, sauna, selskapslokale, gjesteleiligheter m.m

Verdt å merke seg:

- Key Free løsning
- Vannbåren gulvvarme
- Utbyggergaranti til Q4 2028
- Påkostet kjøkken m/ hvitevarer av høy kvalitet
- Ingen forkjøpsrett
- Lave strømutgifter

- IN-ordning: Ved nedbetaling av andel fellesgjeld reduseres felleskostnadene til kr 5 027 pr. mnd

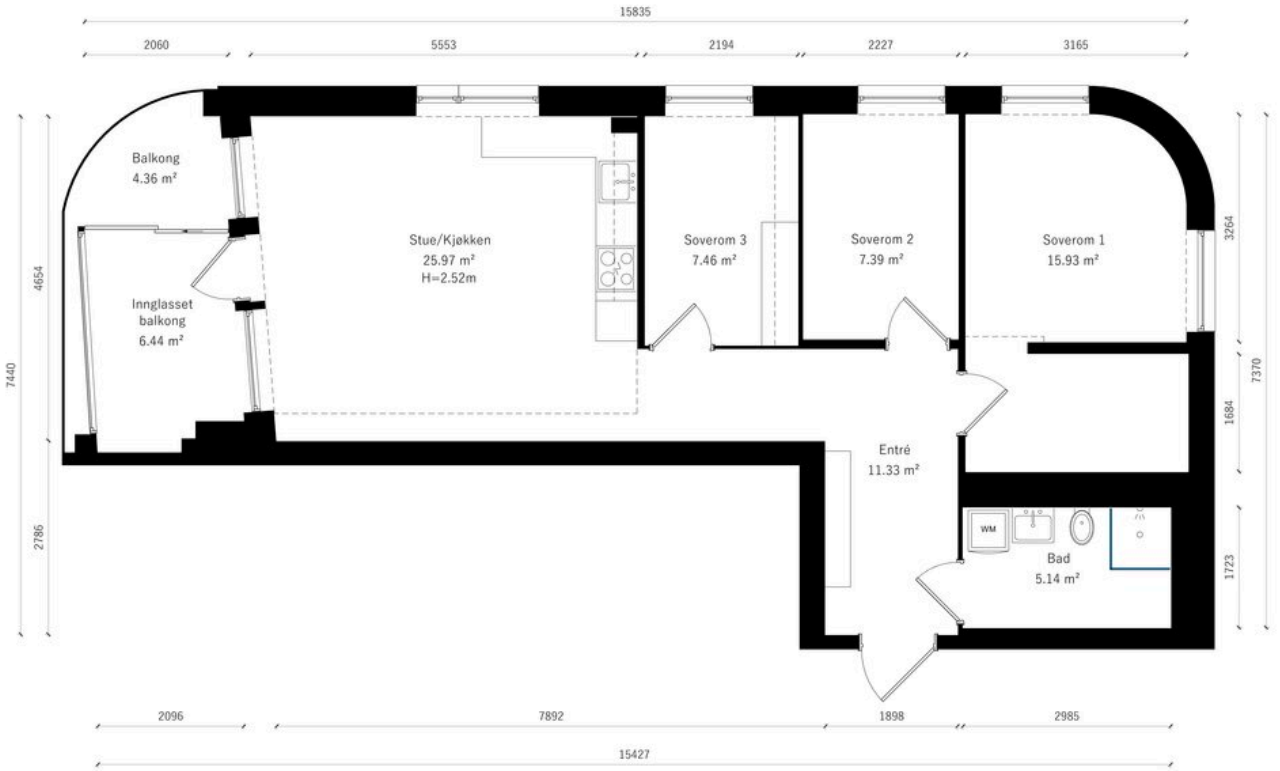
Arealer og innhold

BRA-i:	78 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	7 kvm
Totalt BRA:	90 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Bad, entré, kjøkken, 3 soverom, stue og åpen garderobe
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.



Fyrstikkbakken 14F

6.Etasje

Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D
















TEPPEABO












































LG
9/6kg


meraki



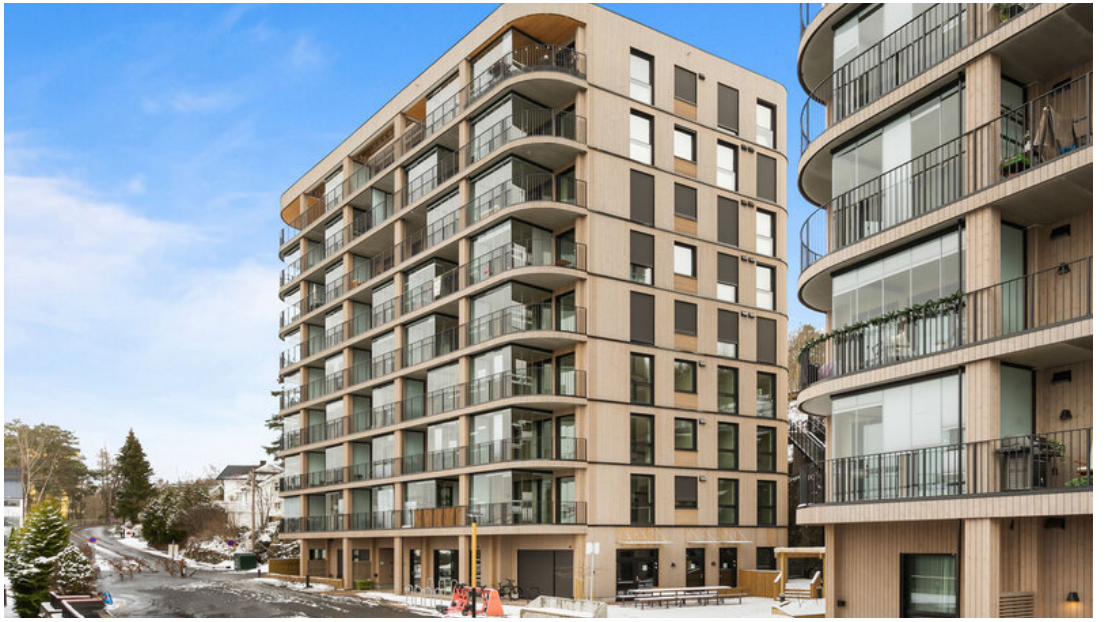













BRYN
SENTER


Gyldig billett kreves om bord
A valid ticket is required on board
Retning øst
Eastbound
Hellerud
Retning øst Eastbound

Informasjon

Fyrstikkbakken 14F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0049/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Fyrstikkbakken 14F, 0667 OSLO
Gnr 144, bnr 1957, snr 29 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 29 i Fyrstikkbakken 14 Brl, org.nr. 928964051

Selgere
Therese Lund
Børge Stokke Nikolaisen

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)
3 823 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 773 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
7 774 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
7 783 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2024

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 7 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Bad, entré, kjøkken, 3 soverom, stue og åpen garderobe
BRA-b: 7 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder bad, entré, kjøkken, 3 soverom, stue og åpen garderobe.
Balkong (TBA) avrundet til 4 m^2 og innglasset balkong på 7 m^2. Gulvarealet på balkongen er ca. 6,5 m^2.
Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m^2. Boden er merket med H0602.

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

Overflater:
Gulv: 1- stavs parkett.
Veggflater: Malte flater. Trevegg på én vegg i stuen og i gangen.
Himling: Malt glatt himling.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Parkering

Leiligheten disponerer ikke egen parkeringsplass. I garasje er det 39 stk parkeringsplasser som blir leid ut av utbygger og ikke via forr.fører/styret. Dagens eier leier parkeringsplass av utbygger. Ellers gjesteparkering med registrering via app.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Kontroll av ventilasjon. Ingen feil.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Bygg oppført i bærende konstruksjoner hovedsaklig i massivtre og med betong i kjeller og 1. etasje. Oppover i etasjene vil primært være i massivtre. Noen søyler og dragere vil være i stål. (Ref.: Salgsmateriell/leveransebeskrivelse). Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran). 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med bunnhengsling, sidehengslede vinduer med vippefunksjon og fastkarmsvinduer. Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt. Delvis innglasset balkong med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 125 cm. Åpent areal på balkongen er på ca. - m^2. Innglasset

areal er på ca. - m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Boligen har etasjeskille i massivtre.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper i stue, barnerom og hovedsoverom medfølger ikke.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
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

Vannbåren gulvvarme tilkoblet fellesanlegg. Det er varme i gulvene i stuen, gangen og badet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 22 067,- pr. mnd.
Felleskostnadene inkluderer bredbånd, delelementer(selskapslokale, verksted, fellesrom, gjesteleilighet), kapitalkostnader felles lån, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Borettslagets lån har en avdragsfrihet til og med 01.01.2029. Etter avdragsfri periode vil felleskostnadene øke med kr 3 095,- pr mnd. etter dagens vilkår. Endringer kan forekomme.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 602 558,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 410 231,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale for bredbånd.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget eier 86 boligseksjoner i Fyrstikkbakken 14 Boligsameie.
Utbygger: AFE BOLIGPROSJEKT 20 AS.

Fyrstikkbakken 14 har også mange fasiliteter som gjør livet enklere og mer komfortabelt. Her har man tilgang til bilpool, delemeter fellesareal og fire unike takterrasser.
Delemeter er kvadratmeter man deler med andre, som du også kan bruke helt for deg selv. I Fyrstikkbakken 14 blir det blant annet sauna på taket, gjesteleiligheter, selskapslokale med eget kjøkken, sykkelverksted og sykkelvaskepunkt.
Takterrassene har ulike temaer. I Bygg A kan familien samles på Leketoppen hvor terrassen planlegges for lek & samvær. I Bygg B kan du nyte saunaen i Damphuset, eller slappe av i en solseng med utsikt over byen. I Bygg C er Oasen hvor de kreative naboene kan dyrke planter eller bedrive kunst/kultur/musikk. I bygg D kan du treffe dine spreke naboer og finne formen på Formtoppen.

Dersom sameiet velger å overta parkeringsseksjon, vil det måtte etableres fellesgjeld tilsvarende kjøpesum for parkeringsseksjonen Kr. 13 650 000,- + ca. Kr. 67 342,- i tinglysingsomkostninger. Andel fellesgjeld pr seksjon vil bli fordelt iht. sameiebrøken for seksjonen. Iht. budsjett for parkeringsseksjonen, vil potensielle leieinntekter kunne dekke renter, iht. nåværende rentesats, og avdrag for denne fellesgjelden og nettofelleskostnad bli uendret.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 3 823 000,- pr. 01.03.2025

Lånenr: OBOS01-98208247662
Type: Annuitet
Restsaldo: 253.893.291,-
Restløpetid: 38 år 11 mnd.
Term pr. år: 12
Avdr. frihet til og med: 01.01.2029
Rente: 5,35%
Restsaldo andel: 3.822.000,-
Kapitalkostnader andel: 17.040,-

Borettslaget vil tilby IN-ordning med nedbetaling to ganger pr. år.

Hver bolig (boligseksjon eller andel) har andel felles gjeld på kr 68.282,- for lånet knyttet til delemeter. Lånet løper over 20 år. Renter og avdrag er inkludert i felleskostnadene. Det er ikke mulig å innfri andel felles gjeld for delemeter i sameiet.

Borettslaget har sikringsordningen GBF (garantert betaling av felleskostnader) hos OBOS.

Borettslagets felles lån har mulighet for individuell nedbetaling. Dersom andel fellesgjeld for dette lånet nedbetales vil felleskostnadene reduseres med kr 17 040,- pr. mnd. Felleskostnader vil utgjøre kr 5 027,- pr. mnd. ved nedbetaling av andel fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 4 198,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde i 2023 et årsresultat på kr 0,- Dette skyldes at borettslaget ble stiftet i 2023. Det foreligger ingen budsjett for 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse.

Borettslagets forsikring

Tryg
Polisenr. 8717258

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 8 479 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Fyrstikkbakken 14F! En herlig leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet med kort vei til Oslo sentrum.
Boligen ligger innerst i blindvei med snuplass i enden. Kombinasjonen av godt utbygd infrastruktur i nærområdet, nærhet til tur- og rekreasjonsområder, samt kort vei til Oslo sentrum gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre.

Området er omkranset av grøntområder og kort vei til bl.a Østmarka, Lutvann og Østensjøvannet. Her finner du flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med utallige turmuligheter og flere bade- og fiskevann. På vinteren er det også mange turmuligheter i lysløypa. Bråten på Nøklevann er en av Østmarkas fineste badeplasser. Her finner du gressletter, sandstrand, flytebrygge, stupebrygge og rampe for bevegelseshemmede. Det er ti minutters gange til Nordre Skøyen Hovedgård - en perle med utsikt, lekeplasser og akebakke på vinteren. Videre har du Tveten gård på Tveita med mange aktiviteter for både store og små.

Nærområdet byr på mange aktiviteter og fritidstilbud. Nærmeste treningssenter er EVO på Bryn, Mudo Gym på Ulsrud og Skullerud Sportssenter på Skullerud. Nøklevann ro- og padleklubb (NRTK) samt Skullerud klatresenter som er Nord Europas største klatresenter ligger også kun en liten kjøretur fra boligen.

Dagligvarehandelen kan man gjøre på blant annet Rema 1000 Bryn kun kort gange fra leiligheten. Nærmeste senter er Bryn senter med alt av nødvendige servicetilbud. Ikke langt unna finner man også Tveita-, Oppsal- og Manglerud senter med blant annet vinmonopol, apotek, klesforretninger og dagligvare butikker.

Området er godt dekket med offentlig kommunikasjon.
Ca. 7 minutters gange til T-banestasjonen på Hellerud. Der har man svært godt kollektivtilbud med T-banens linjer 2 og 3. Disse tar deg til Oslo sentrum på ca. 12 min, og bare knappe 5 minutter ned til Bryn togstasjon. Med toget er du i sentrum på ca. 5 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.11.2024.

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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, fortau, annet veiareal, regulert støyskjerm, ras- og skredfare, offentlig kjørebane, og andre sikringssoner. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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:
301/144/1957/29:
24.10.1924 - Dokumentnr: 900945 - Fredningsvedtak
GJELDER HOVEDBYGNINGEN.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2003 - Dokumentnr: 24148 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:9
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bruk av vann- og avløpsanlegg
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2003 - Dokumentnr: 24153 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven 67 nr. 1
Bestemmelse om vederlagsfri overdragelse av veigrunn til

Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.2004 - Dokumentnr: 26631 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2009 - Dokumentnr: 634419 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957
Bestemmelse om adkomstrett
av uteoppholdsarealer
Bestemmelse om parkering
til tre parkeringsplasser
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til påkobling for VAV
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2019 - Dokumentnr: 239591 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2022 - Dokumentnr: 162856 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:9
Bestemmelse om spuntvegg og sikringstiltak
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:29 F
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2023 - Dokumentnr: 987346 - Bruksrett
Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten
Org.nr: 996 922 766
Rettighetshaver: Sporveien AS
Org.nr: 915 070 434
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Bymiljøetaten
Org.nr: 996 922 766
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sporveien AS
Org.nr: 915 070 434
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:29 F
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2023 - Dokumentnr: 1153392 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 524,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 358,-.
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 136 672,- 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 14. mars 2025

Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø, Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Vedlegg

Fyrstikkbakken 14F

Fyrstikkbakken 14F

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 196 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	8 min 0.5 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	14 min 1.1 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	6 min 2.5 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	6 min 2.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	16 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 2.4 km

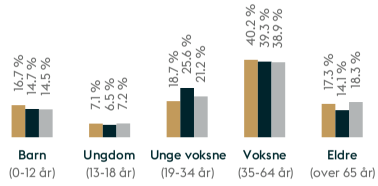
Offentlig transport

Hellerud Linje 2N, 76	5 min 0.4 km
Hellerud Linje 2, 3	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Sørhellinga barnehage (1-5 år) 99 barn	8 min 0.7 km
Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn	11 min 0.8 km
Nordre Skøyen barnehage (2-5 å... 16 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Brynbanen - kunstgressbane	9 min
Teisen IF, ballbinge	10 min
EVO Teisen	9 min
Toppform Treningssenter	17 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Fyrstikkbakken 14 F, 0667 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 1957
Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 12.03.2025 Rapportdato: 13.03.2025 Oppdragsnr.: 13722-3026 Referansenummer: RH1878

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum Vår ref:

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

NITO

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 • begatellmessige 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.

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite eller ingen bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner hovedsaklig i massivtre og med betong i kjeller og 1. etasje. Oppover i etasjene vil primært være i massivtre. Noen søyler og dragere vil være i stål. (Ref.: Salgsmateriell/leveransebeskrivelse).

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med bunnhengsling, sidehengslede vinduer med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.

Delvis innglasset balkong med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 125 cm. Åpent areal på balkongen er på ca. - m². Innglasset areal er på ca. - m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Trevegg på én vegg i stuen og i gangen. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i massivtre. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i stort soverom og i stue.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme tilkoblet fellesanlegg. Det er varme i gulvene i stuen, gangen og badet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt baderomskabin fra Norac med nedsenket dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er typegodkjenning fra Sintef (TG 20660) på badet. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra byggeår.

Ventilator tilkoblet kanal. Avtrekksventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rørstusser med stoppekraner trukket ut av veggen mot badet. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er avrenning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Rørkursene er merket. Gang: Rørskap til det vannbårne gulvvarmeanlegget. Kursene er merket.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på kjøkken, gang og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert i himling i gangen. Eier opplyser at det er tegnet abonnement i sameiet på filtere som kommer på døren ved behov. Betjening av anlegget på display i gangen.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Varme i gulvene i gangen, stuen og badet tilkoblet vannbåren varme (Fjernvarmeanlegg). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Det er opplyst at anlegget fungerer som det skal. Det er regulatorer i de rommene som har varme.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Lastbryter på 63 A.

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Brannvarsler i leiligheten. Det er sprinkleranlegg i leiligheten. Brannslange i oppgangen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

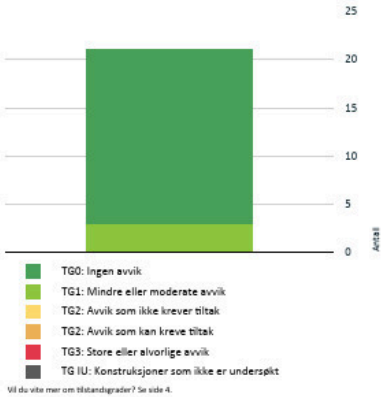
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite eller ingen bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med bunnhengsling, sidehengslede vinduer med vippefunksjon og fastkarmsvinduer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (40 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis innglasset balkong med rekkverk i stålkonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 125 cm. Åpent areal på balkongen er på ca. - m². Innglasset areal er på ca. - m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Trevegg på én vegg i stuen og i gangen. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i massivtre. Det er utført målinger med laservåter over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i stort soverom og i stue.

Største avvik er målt til ca. 4 mm. gjennom hele stuen og ca. 0 (null) mm. på to meters lengde i både soverom og stue. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 0 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme tilkoblet fellesanlegg. Det er varme i gulvene i stuen, gangen og badet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderomskabin fra Norac med nedsenket dusjnisje og innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er typegodkjenning fra Sintef (TG 20660) på badet. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

6. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

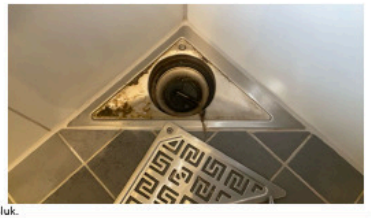
TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (vannbåren). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 56 mm. Høyde på terskel er ca. 15 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk med klemring. Skjult membranløsning. I følge typegodkjenningen er det montert våtromsplater (Litex e.l) som fuktsikring på veggene. På gulvet er det beskrevet to alternativer, enten Schønox foliemembran eller Mapei membran som fuktsikring. Hvilket alternativ som er lagt på gulvet er ikke kjent. Begge gulvmembranprodukter har Sintef typegodkjenning.



Sluk.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.



Overstrømming under døren.

6. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderomskabiner er unntatt krav til hulltaking og det er derfor ikke gjennomført. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra byggeår.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal. Avtrekksventil.

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rørstusser med stoppekraner trukket ut av veggen mot badet. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er avrenning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Rørkursene er merket. Gang: Rørskap til det vannbårne gulvvarmeanlegget. Kursene er merket.



Rørskap på badet.

TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert på kjøkken, gang og bad. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert i himling i gangen. Eier opplyser at det er tegnet abonnement i sameiet på filtere som kommer på døren ved behov. Betjening av anlegget på display i gangen.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 0 Vannbåren varme

Varme i gulvene i gangen, stuen og badet tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarmeanlegg). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Det er opplyst at anlegget fungerer som det skal. Det er regulatorer i de rommene som har varme.

TG 1 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.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Lastbryter på 63 A.

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.
   2023 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner utført i 2023 som gjelder installasjon i leilighet. Arbeidene er utført av Sæther Elektriske AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

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.

Brannvarsler i leiligheten. Det er sprinkleranlegg i leiligheten. Brannslange i oppgangen.

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
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.



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 komplisærte. 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6. etasje	78		7	85	4
Kjeller		5		5	
SUM	**78**	**5**	**7**		**4**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Bad, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, Åpen garderobe		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar
Himlingshøyde er ca. 2,2 m. i gangen og ca. 2,5 m. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 4 m². Innglasset balkong er medtatt i bruksarealet som BRA-b. Vegg mellom balkong og leilighet skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkongen er ca. 6,5 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med H0602.

Bod er påvist av eier og merket med leilighetsnummer. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

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

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: Nytt bygg i 2023.

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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)
Boligbygg med flere boenheter	78	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Therese Lund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1957		0	8474.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fyrstikkbakken 14 F

Hjemmelshaver
Fyrstikkbakken 14 Brl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
29/FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL	928964051	29	OBOS	Nikolaisen Børge Stokke, Lund Therese

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
29	2 548 000	4 198	*31.12.2023*	3 823 000	*01.03.2025*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Bryn i Oslo. Kort vei til forretninger, Østmarka, Nordre Skøyen hovedgård med tilhørende parkanlegg og Østensjøvannet. Nærmeste matforretning er Rema 1000 i Ole Deviks vei. Tveitasenteret ligger i kort avstand til boligen. (Ca. 15 minutters gange). Godt utbygget kollektivtilbud med T- bane, tog og buss. Området har god dekning av skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-5060.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.03.2025		Gjennomgått		Nei

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 brannmessige 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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/RH1878

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

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
12. mar. 2025

Oppdragsnummer
18-0049/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fyrstikkbakken 14F, 0667 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Børge Stokke Nikolaisen, Therese Lund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. januar 2024

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: 8717258
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Kontroll av ventilasjon. Ingen feil.

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

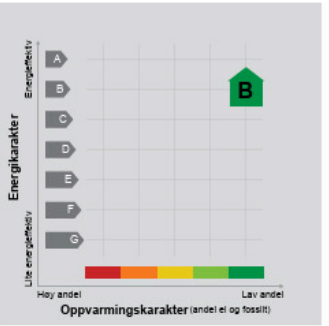
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0049/25

ENERGIATTEST

Adresse	Fyrstikkbakken 14F
Postnummer	0667
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1957
Seksjonsnummer	29
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300831947
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2025-92041
Dato	14.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Luft kort og effektivt**
- **Tiltak utendørs**

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.

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Dafina Hadergjonaj
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: dafina@nordvikbolig.no

8357102 2142/29 11.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.03.2025.

Boligselskap:	2142 Fyrstikkbakken 14 Brl
Organisasjonsnr:	928.964.051
Andelseier:	Børge Stokke Nikolaisen Therese Lund
Leieobjektnr:	29
Adresse:	Fyrstikkbakken 14 F, 0667 OSLO
Andelsnummer:	29
Borettsinnskudd:	kr 2.548.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: - polisenummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Garasje: Gnr 144 Bnr 1957 Snr 165 , U1 : 39 stk parkeringsplasser som blir leid ut av utbygger og ikke via forr.fører/styret.
- Sameiets delemeter bestående av selskapslokale, gjesteleilighet, verksted og fellesrom er egen seksjon nr 164.
- Hver bolig (boligseksjon eller andel) har andel felles gjeld på kr 68 282 for lånet knyttet til delemeter. Lånet løper over 20 år. Renter og avdrag er inkludert i felleskostnadene. Det er ikke mulig å innfri andel felles gjeld for delemeter i sameiet.
- Borettslaget har IN-ordning med nedbetaling 31.3 og 30.9.
- Borettslaget har sikringsordningen GBF (garantert betaling av felleskostnader) hos OBOS.
- Forkjøpsrett intern for tvilling-eller deleandel, se vedtektene pkt 3-2.
- Forsikret hos: Tryg – polisenummer 8717258 som ligger på Fyrstikkbakken 14 Boligsameie som borettslaget er en del av.
- Ved eierskifte må selger melde fra til Smartly i eget skjema
  på https://support.smartly.no/hc/no/articles/4413772011665-Eierskifte

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208247662	A	253.893.291,-	38 år 11 md.	12	01.01.2029	Flyt	5,35%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 22.067,– pr. md.
Herav:

Bredbånd	399,-
Felleskost brøk	4.004,-
Felleskost delemeter	624,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	17.040,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	246,-	191.978,-	4.198,-	3.822.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-98208247662	3.822.000,-	17.040,-	01.01.2029	3.095,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3.823.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kari-Anne Lindland tlf.22 86 58 20 ev. pr. e-post: kari.anne.lindland@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Brl Fyrstikkbakken 14 Postboks 6666 St.olavs Pla, 129 OSLO, e-post: fyrstikkbakken14brl@styrerommet.no.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2142
Fyrstikkbakken 14 Brl

Velkommen til årsmøte i Fyrstikkbakken 14 Brl

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:
6. juni 2024 kl. 18:00, Selskapslokalet i Fyrstikkbakken 14.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner og fører av protokollen
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Fyrstikkbakken 14 Brl

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

Forslag til vedtak

Kari-Anne Lindland fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner og fører av protokollen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fører av protokollen og minst en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling.

Sak 3

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 4

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2023 og årsrapport..pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ruben Haugland

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

- Tonje Krossøy

  Jeg er interessert i å bli med i styret, jeg har ikke vært med i ett styre før, men er svært interessert i å lære. Jeg jobber til daglig som UX designer og liker aktiv problemløsning og smarte brukervennlige løsninger. Som UX designer jobber jeg mellom produkt-eier og sluttbruker, jeg trives med å samle informasjon og finne realistiske løsninger som er gunstig for alle.
- Velges på årsmøte

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Otto C Ringkjøb Groth	Bygdøynesveien 30 C
Styremedlem	Sachiko Kristin Holmsen	Fyrstikkbakken 14 B

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon e-post [e-postadr]. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Fyrstikkbakken 14 Brl
Borettslaget består av 86 andelsleiligheter.
Fyrstikkbakken 14 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 928964051, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
144 1957

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

Fyrstikkbakken 14 Brl har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Borettslagets revisor er PWC.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 8717258. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03. og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

FYRSTIKKBAKKEN 14 BORETTSLAG
ORG.NR. 928 964 051

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Fyrstikkbakken 14 Brl er stiftet i 2022. Brl består av 2 blokker, hvorav den ene er ferdigstilt i desember 2023. Den andre blokken ble ferdigstilt i januar 2024. Dette medfører at det er innkalt kun kun ac felleskostnader for den korte botiden i den ene blokken i 2023. Avtalen om overførsel av bygninger blir gjennomført når den siste blokken er ferdigstilt.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**434 518**	**0**	**0**	**0**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		0	-36 589	0	0
Kjøp av tomt		0	-98 151 696		
Tillegg for nye langsiktige lån	7	0	98 448 065	0	0
Innbetalt andelskapital		0	430 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**0**	**689 780**	**0**	**0**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**434 518**	**434 518**	**0**	**0**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 352 893	507 331
Kortsiktig gjeld	-918 375	-72 813
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**434 518**	**434 518**

Fyrstikkbakken 14 BORETTSLAG
ORG.NR. 928 964 051

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	624 972	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**624 972**	**0**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-14 750	-14 063	0	0
Forretningsførerhonorar		-43 794	-32 813	0	0
Andre driftskostnader	4	-569 336	-775	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-627 880**	**-47 651**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-2 908**	**-47 651**	**0**	**0**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-2 908**	**-47 651**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	5	2 908	742	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 908**	**742**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**0**	**-46 909**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	-46 909		

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget vil etablere en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	624 972
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**624 972**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret beløper seg til kr 10 075 og knytter seg til:

Villighetserklæring	0
Revisjonshonorar	-14 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 750**

NOTE: 4
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Avsetning til påløpne driftskostnader	-568 711
Bank- og kortgebyr	-625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-569 336**

NOTE: 5
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 908
SUM FINANSINNTEKTER	**2 908**

NOTE: 6
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utsatt skattefordel	291 850
Mellomregning byggherre	36 589
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**328 439**

NOTE: 7
INNSKUDDSFORPLIKTELSE/MOTREGNING BYGGHERRE
Den langsiktige gjelden består av en forpliktelse til utbygger på kr. 98.422.913,- etter kjøp av aksjene i Fyrstikkbakken 14 Tomt AS. Andelseier har inngått en avtale med Fyrstikkbakken BRL om en innskuddsforpliktelse på kr. 193.828.920,-. Denne skal ved ferdigstillelse av bygget etter avtale motregnes mot gjeldsforpliktelsen mot byggherre. Netto forpliktelse er kr. 95.406.007

SUM FORPLIKTELSER	**98 422 913**

Protokoll til årsmøte 2024 for Fyrstikkbakken 14 Brl

Organisasjonsnummer: 928964051
Møtet ble avholdt 6. juni kl. 18:00, Selskapslokalet i Fyrstikkbakken 14.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kari-Anne Lindland fra OBOS foreslås valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner og fører av protokollen

Fører av protokollen og minst en eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen velges Kari-Anne B. Lindland og til å signere protokollen velges Jostein Almenningen.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

4. 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. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ruben Haugland

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ruben Haugland

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tonje Krossøy

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Tonje Krossøy

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jan Gunnar Fjeldstad

Følgende stilte til valg:
Jan Gunnar Fjeldstad

Transaksjon 09222115557519390335 Signert JA, KBL

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519390335

Dokument

Årsmøteprotokoll Fyrstikkbakken 14 Brl.
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-06-07 09:56:48 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt den 2024-06-19 09:50:31 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
kari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

Jostein Almenningen (JA) *Signert 2024-06-19 09:50:31 CEST (+0200)*	**Kari-Anne B. Lindland (KBL)** *Signert 2024-06-07 09:57:20 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Vedtekter for

Fyrstikkbakken 14 BRL

Org. nr. 928 964 051

Vedtatt i stiftelsesmøte den 26.1.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fyrstikkbakken 14 BRL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslaget eier 86 boligseksjoner i Fyrstikkbakken 14 Boligsameie.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

Tilbydere av boligkjøpsmodeller kan eie andeler i borettslaget i den utstrekning det er tillatt etter borettslagsloven.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-3 Andeler for tvilling- og deleleiligheter

(1) Enkelte andeler i borettslaget er tilknyttet tvilling- eller deleleiligheter hvor enten to, eller tre andeler (heretter tvilling- eller deleandeler) i fellesskap deler arealer som entre/hall, stue, kjøkken og balkong som kun betjener disse boligene (heretter deleareal). De øvrige andelene er heretter kalt «ordinære andeler» der det er behov for å skille mellom de forskjellige andelstypene.

(2) Til en tvillingleilighet er det knyttet to tvillingandeler med tilhørende deleareal som utgjør følgende andeler og boliger:

- Andel 8 (A-301) og andel 9 (A-302),
- Andel 13 (A-401) og andel 14 (A-402),
- Andel 56 (B-401) og andel 57 (B-402),
- Andel 61 (B-501) og andel 62 (B-502),

(3) Andel 60 (B-405), 66 (B-601) og 71 (B-701) er forberedt for å bli deleleiligheter hvor det kan knyttes tre deleandeler med tilhørende deleareal til hver av disse. Generalforsamlingen har samtykket til at en slik utvidelse av antall andeler kan skje, jf. borettslagsloven § 3-2 (2).

(4) Delearealer skal i disse vedtekter sidestilles med tilsvarende arealer innenfor boligene som de ordinære andelene er knyttet til hva gjelder borett, overlating av bruk, bygningsmessige arbeider, vedlikeholdsplikt og utbedringsansvar og erstatning i kap. 4 og 5 i disse vedtektene.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne til de ordinære andelene i borettslaget.

(2) Dersom en tvilling- eller deleandel skifter eier, har eierne til den eller de andre tvilling- eller deleandelene som er knyttet til samme tvilling- eller deleleilighet som angitt i 2-3 (2) og (3) forkjøpsrett. Dersom man benytter en slik forkjøpsrett, må man innen rimelig tid finne en ny eier som kan overta en av andelene eller søke generalforsamlingen om å slå disse sammen, se i borettslagslovens § 4-1 og 4-8.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseierne har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Dersom flere andelseiere har likt ansiennitet skal det avgjøres ved loddtrekning hvem som kan benytte forkjøpsretten.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (2) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i 3-3 (2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag, på nettsider eller annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten og enerett til bruk

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Tvilling- eller deleandeler har i fellesskap enerett til bruk av det delearealet som eksklusivt tilhører disse leilighetene. Arealene er angitt på tegninger i borettslagets bygge- og finansieringsplan.

(3) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(4) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til eller areal som andelseier har enerett til bruk av i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller

vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, unntatt endringer av 2-3, 3-1 (2) og 4-1 som krever tilslutning fra eierne av tvilling- eller deleandeler.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

ooOoo

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202008761 - 123 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Jonas Emil Tveter	Dato: 01.12.2023

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

Brukstillatelse – Fyrstikkbakken 14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for boligblokk B, som vi mottok 15.11.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for boligblokk B, i Fyrstikkbakken 14.

Gjenstående arbeider

Liste over arbeider som gjenstår ved midlertidig brukstillatelse for blokk B følger av ansvarlig søkers redegjørelse til søknaden om brukstillatelse.

Følgende arbeider av sikkerhetsmessig karakter gjenstod ved søknad om midlertidig brukstillatelse, som ansvarlig søker torsdag 30.11.2023 har bekreftet at er ferdigstilt:

- Komplettere glassfelt i rekkverk. 1 sted. (Kryssfinér montert midlertidig på grunn av feilbestilling).
- Festebolt for fallsikring takplan 2.
- Komplettere lås og beslag.
- Montere luke over kum.
- Montere rekkverk.
- Komplettere lås og beslag plan 5 på gangbro.

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

I tillegg til overstående stod befaring med Oslo brann- og redningsetat og overlevering av nøkler på listen. Søker har bekreftet at befaringen blir utført 01.12.2023, men uten at det innebærer arbeider som har betydning for sikkerheten.

Gjenstående arbeider som ikke har betydning for byggets sikkerhet i bruk skal være utført innen 31.08.2024.

Andre forhold

Som følge av midlertidige dispensasjoner for oppfyllelse av rekkefølgekrav og ferdigstilling av uteoppholdsareal på terreng og tak i vårt vedtak av 07.11.2023, forskyves en del vilkår til ferdigattest, slik det fremgår av vilkårslisten nedenfor.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at opphøyd fotgjengerovergang i Jernbaneveien (fra Fyrstikkbakken til bro over jernbanen) er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at Fyrstikkbakken mellom planområdet og gjennom avkjørselen til eiendom 144/8 er ferdigbygget med fortau med bredde på minimum 3 m, med nedsenk og standard avkjørselsbredde på 4 meter, i tråd med godkjent prosjektering
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt Fyrstikkbakken mellom planområdet og gjennom avkjørselen til eiendom 144/8 med fortau med bredde på minimum 3 m
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

- Dokumentasjon på at sti fra det øverste nivået i planområdet frem til gnr/bnr 144/1 ved Fyrstikkbakken 24 B med videre forbindelse til Hellerud T-banestopp er opparbeidet
- Takarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent takplan før midlertidig brukstillatelse gis.
- Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.
- Oppdatert utomhusplan
    - Det er gitt dispensasjon for å ikke etablere støyskjerm syd på eiendommen. Det må sendes inn oppdatert utomusplan.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202008761

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
AFE BOLIGPROSJEKT 2020 AS, Postboks 6272, Etterstad, 0603 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

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

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

Ferdigattest – Fyrstikkbakken 14

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

Takplan 2	A X 12 20 200 001	28.05.2020	1/71
Snitt A-A - Bygg A	L U UU 40 700 001	29.05.2020	1/72
Snitt B-B - Bygg B	L U UU 40 700 002	29.05.2020	1/73
Snitt C-C - Bygg C	L U UU 40 700 003	29.05.2020	1/74
Snitt D-D - Bygg D	L U UU 40 700 004	29.05.2020	1/75
Snitt E-E	L U UU 40 700 005	29.05.2020	1/76
Snitt F-F	L U UU 40 700 006	29.05.2020	1/77
Snitt G-G	L U UU 40 700 007	29.05.2020	1/78
Snitt H-H	L U UU 40 700 008	29.05.2020	1/79
Landskapssnitt	A C XX 40 200 001	28.05.2020	1/80
Fasader - Bygg A og B	A X XX 40 200 003	28.05.2020	1/81
Fasader - Bygg C og D	A X XX 40 200 004	28.05.2020	1/82
Fasader mot sør	A X XX 40 200 002	28.05.2020	1/83
Fasader mot nord	A X XX 40 200 001	28.05.2020	1/84
Plan arealoversikt			1/85
Plan leilighetstyper del 1			1/86
Plan leilighetstyper del 2			1/87
Plan leilighetstyper del 3 delingskonsepter			1/88
Planteplan	L U UU 70 700 006	29.05.2020	1/89
Solbelyst areal			1/90
Sykkelparkering			1/92
Sykkelparkering 2			1/93

Utendørs arealnorm			1/94
Utendørs grøntområder			1/95
Utendørs støyskjerm	L U UU 70 700 007	29.05.2020	1/96
Snitt I-I - prinsippsnitt mellom bygg	L_U_UU_40_700_009	09.10.2020	19/6
Takplan	L_U_XX_20_700_001	07.10.2020	19/7
Avkjørselsplan			21/4
Oversiktsplan	L_U_UU_10_700_003	19.10.2020	22/2
Plan underetasje 1	A-X-U1-20-200-001	29.04.2021	34/8
Plan 1 etasje	A-X-01-20-200-001	29.04.2021	34/9
Plan 2 etasje	A-X-02-20-200-001	29.04.2021	34/10
Plan 3 etasje	A-X-03-20-200-001	29.04.2021	34/11
Plan 4 etasje	A-X-04-20-200-001	29.04.2021	34/12
Plan 5 etasje	A-X-05-20-200-001	29.04.2021	34/13
Plan 6 etasje	A-X-06-20-200-001	29.04.2021	34/14
Plan 7 etasje	A-X-07-20-200-001	29.04.2021	34/15
Plan 8 etasje	A-X-08-20-200-001	29.04.2021	34/16
Plan 9 etasje	A-X-09-20-200-001	29.04.2021	34/17
Plan 10 etasje	A-X-10-20-200-001	29.04.2021	34/18
Plan 11 etasje	A-X-11-20-200-001	29.04.2021	34/19
Situasjonsplan	A500-01	02.12.2021	73/8
Plan 1. etasje	A X 01 20 200 01	15.09.2023	108/4
Plan 2. etasje	A X 02 20 200 001	15.09.2023	108/5

Plan 3. etasje	A X 03 20 200 001	15.09.2023	108/6
Plan 4. etasje	A X 04 20 200 001	15.09.2023	108/7
Plan 5. etasje	A X 05 20 200 001	15.09.2023	108/8
Plan 6. etasje	A X 06 20 200 001	15.09.2023	108/9
Plan 7. etasje	A X 07 20 200 001	15.09.2023	108/10
Plan 8. etasje	A X 08 20 200 001	15.09.2023	108/11
Plan 9. etasje	A X 09 20 200 001	15.09.2023	108/12
Plan 10. etasje	A X 10 20 200 001	15.09.2023	108/13
Plan 11. etasje	A X 11 20 200 001	15.09.2023	108/14
Plan tak	L U XX 20 700 001	15.05.2023	108/15
Plan tak - del 2	L U XX 20 700 002	19.10.2022	108/16
Plan 4 og 5 etasje - Bygg B	A X 04 20 200 001	11.03.2024	141/5
Utomhusplan - Oversiktsplan	13_L-U-UU-10-700-003	28.06.2024	147/14
Utomhusplan - Takplan	10_L_U_XX_20_700_001	31.05.2024	147/15
Utomhusplan - Utomhusplan Del 1	11_L-U-UU-10-700-001	12.01.2024	147/16
Utomhusplan - Utomhusplan Del 2	12_L-U-UU-10-700-002	28.06.2024	147/17

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 03.10.2024.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 30.10.2024.

Klagefristen er tre uker

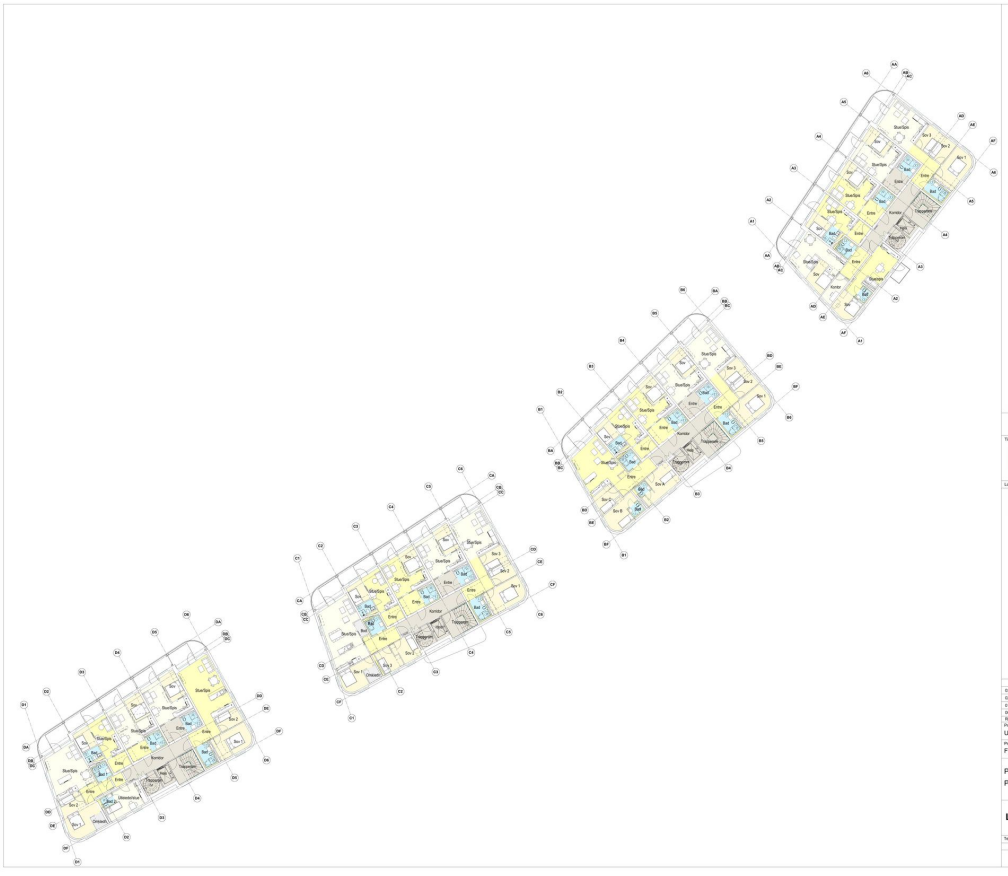
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
AFE BOLIGPROSJEKT 2020 AS, Postboks 6272, Etterstad, 0603 OSLO



FYRSTIKKBAKKEN 14

Tiltakshaver

BIRK&CO

Birk&Co.
Fridtjof Nansens Plass 4
0160 Oslo

Lokasjonsfigur



03	Midlertidig brukstillatelse	PH	CN	15.09.23
02	IG-søknad	HC	MB	29.04.21
01	Rammesøknad	CP	CN	28.05.20
00	Nabovarsel	CP	CN	08.05.20
Rev	Kommentar	Utf.	Kontr.	Dato

Prosjektnr.: Utført av: Kontr. av:
Utleievisve HC CN

Dato: Kontr. dato:
28.05.2020 KBE

Prosjektadresse:
Fyrstikkbakken 14, 0667 Oslo

Målestokk: 1:200

Format:
Originalformat er A1

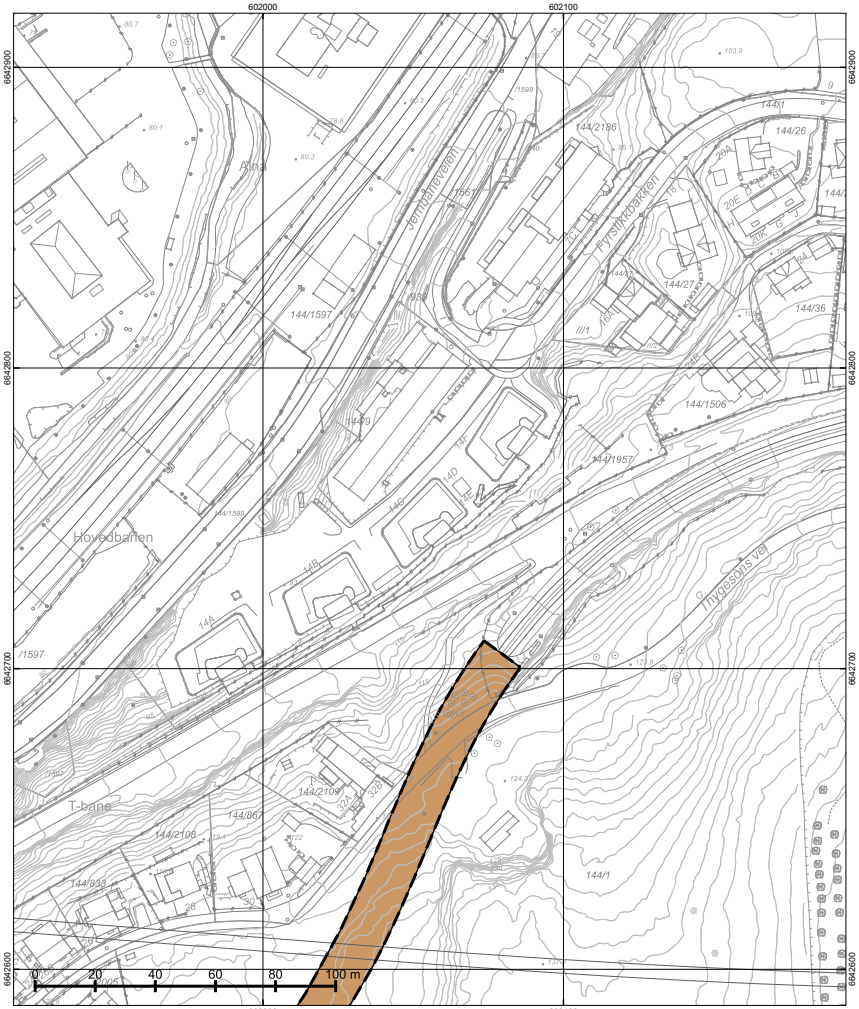
Planer
PLAN 06

LINK ARKITEKTUR
Tram Oslo
Kirkegata 4
0153 Oslo
Telefon: +47 215 22 200
E-post: post@linkarkitektur.no
Org.nr.: 915589729

Tegningsstatus
MB-søknad

Tegningsnummer

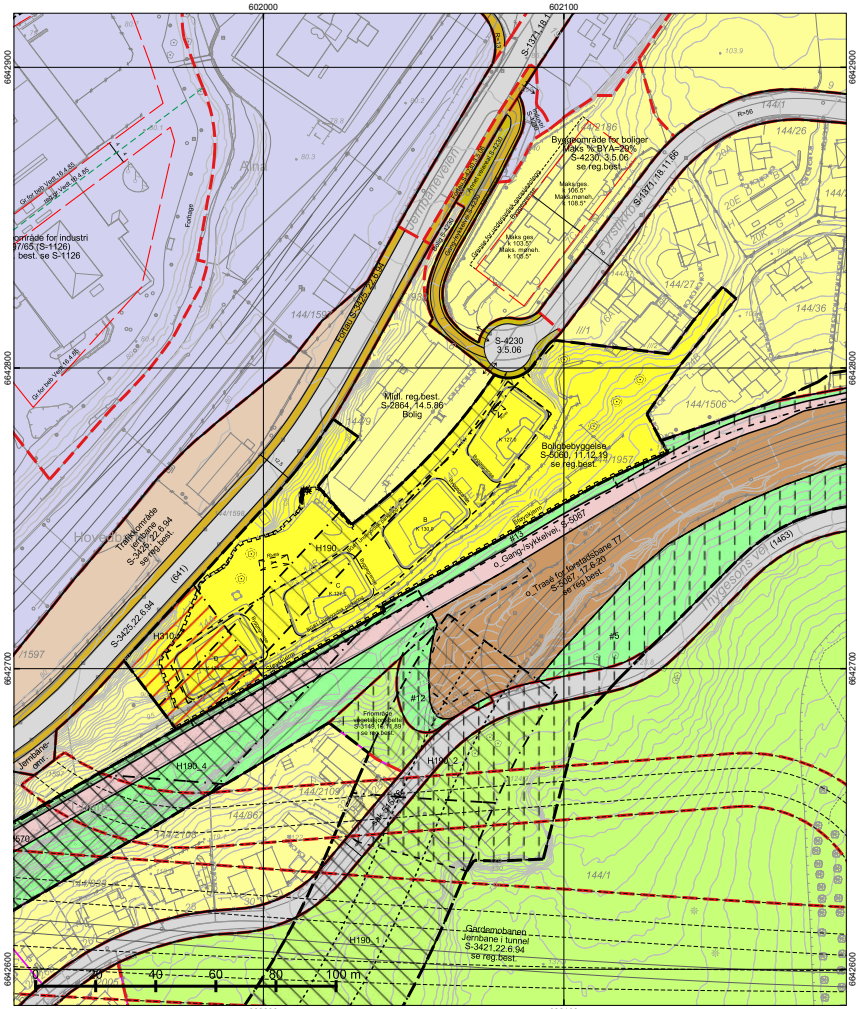
Fag	Bygg	Etasje	Type tegn.	System	Layout	Rev.
A	X	06	20	200	001	03



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 07.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Reguleringskart** **– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2** **– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18** **– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 139405/ 86507135 | Deres ref.: 45269/ DAHA@MSNOP Adresse: FYRSTIKKBAKKEN 14F Kommentar: Gnr/Bnr: 144/1957	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 07.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Reguleringskart** **– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1** **– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18** **– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 139405/ 86507135 | Deres ref.: 45269/ DAHA@MSNOP Adresse: FYRSTIKKBAKKEN 14F Kommentar: Gnr/Bnr: 144/1957	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

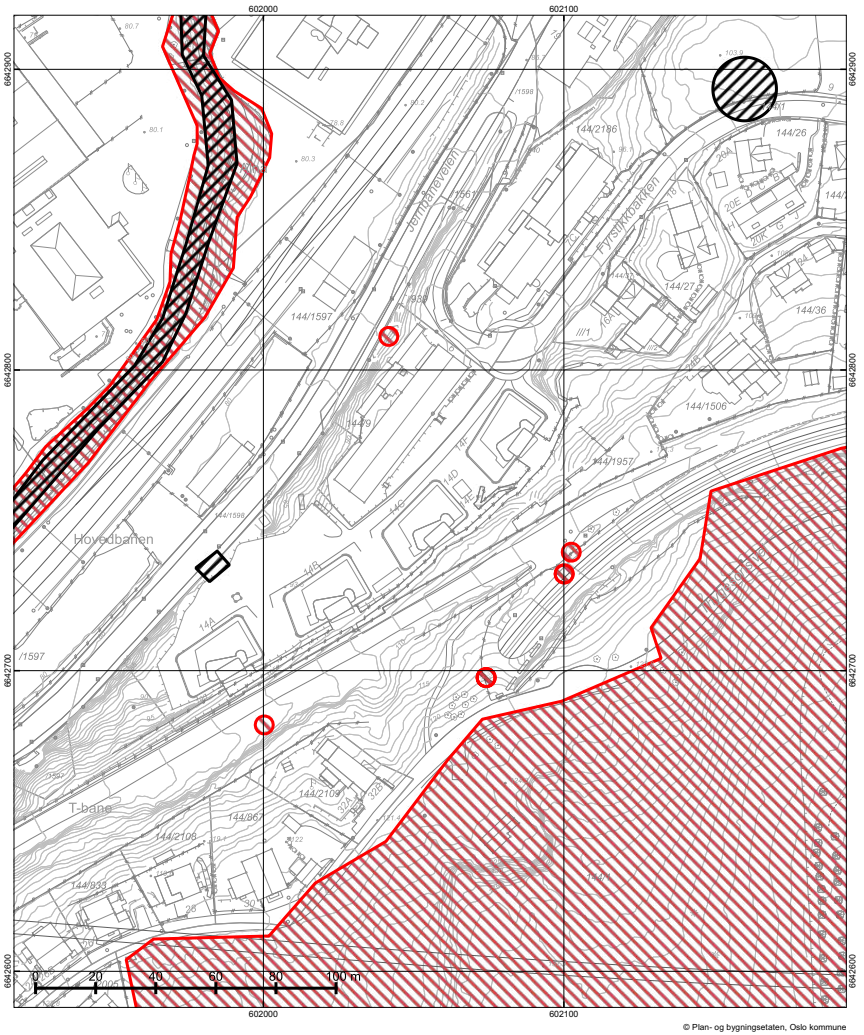
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

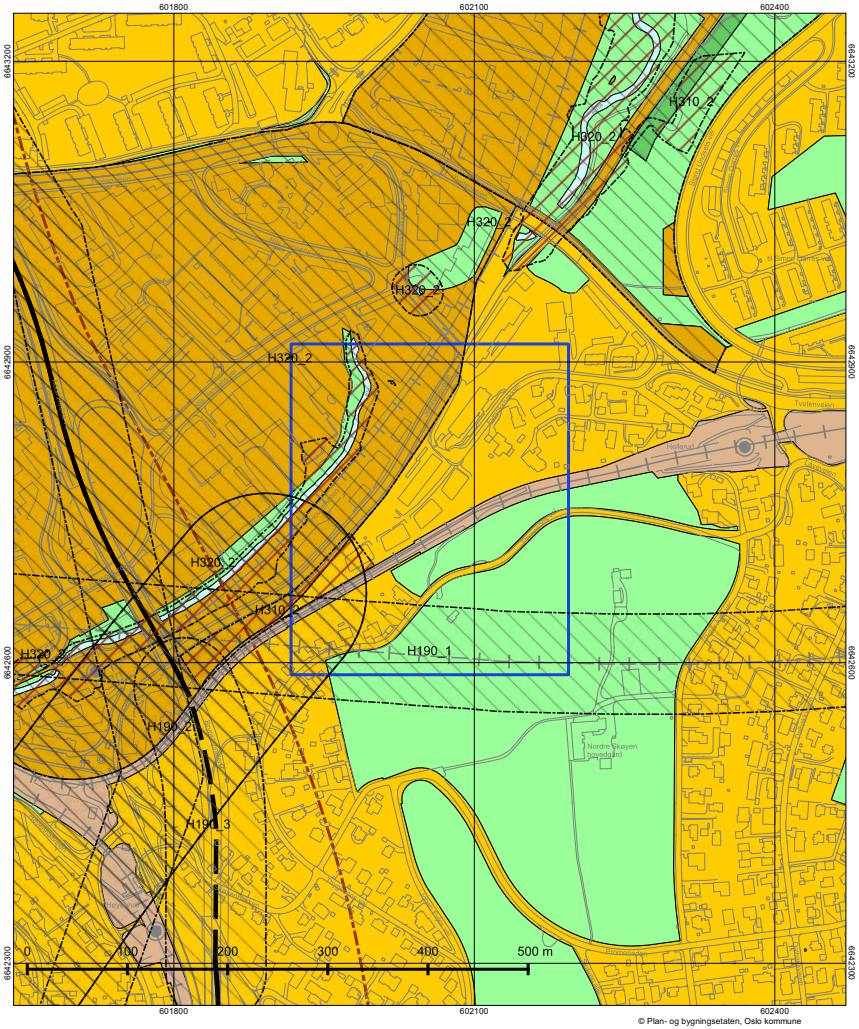
Dato: 07.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 139405/ 86507135
Deres ref.: 45269/ DAHA@MSNOP
Adresse: FYRSTIKKBAKKEN 14F
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1957

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139405/86507135
Deres ref.: 45269/ DAHA@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-4230

FYRSTIKKBAKKEN 9. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for gnr. 144, bnr. 8 (del av) m.fl.

Vedtaksdato: 10.05.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200310298
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 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 DEL AV FYRSTIKKBAKKEN 9, DEL AV GNR 144, BNR 8 MED FLER.

§ 1. *Planens begrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP1- 200310298 datert 10.09.2004, revidert og datert 25.10.2005.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- Byggeområde – bolig
- Byggeområde - industri
- Offentlig trafikkområde - vei, gang- og sykkelvei, fortau og annet veiareal

§ 3. *Byggeområde – bolig*
3.1 Utnyttelse
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 29 %. Av boligene kan inntil 25 % være 2-romsleiligheter og minimum 75 % skal være 3-roms-leiligheter eller større.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maks høyder som angitt på plankartet.

3.3 Utforming
Bebyggelsen i planområdet skal videreføre den langstrakte formen fra boligblokk i sørvest. Som fasademateriell skal benyttes tunge materialer (tegl eller betong) kombinert med glass og tre eller platematerialer.

Alle soverom skal ligge mot byggets stille side. Bygningsdybden skal ikke overstige 12,5 m, med unntak for balkonger, eventuelt svalgang, utvendig trapp og heis. Utforming av inngangsløsning og fasade mot stille side må ivareta bokvalitet med hensyn til støy-, lys- og solforhold.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 4. *Offentlig trafikkområde – gang- og sykkelvei og annet veiareal*
Det skal sendes inn detaljert plan for gang- og sykkelveien og for annet veiareal mellom gang- sykkelveien og industriområdet. Gang- og sykkelveien skal sikres mot motorisert trafikk. Det skal legges inn kantstein i annet veiareal mot industriområdet.

Det forutsettes at samarbeidsavtalen mellom Plan- og bygningsetaten og Samferdselsetaten følges.

§ 5. *Uteoppholdsarealer*
Boligene skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende 50 m^2 per boenhet under 100 m^2 BRA og 100 m^2 per boenhet over 100 m^2 BRA. Balkonger og areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes ved beregningen av uteoppholdsareal. Terrasser i første etasje over garasjeanlegg kan medregnes i MUA.

Det skal ikke settes opp gjerde mot øvrige del av gnr 144 bnr 8, nord for planområdet.

§ 6. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise avkjørsel til parkeringskjeller, gangveier, trapper og ramper, oppholds- og lekearealer, beplantning, belysning, vannavrenning, støttemurer og støyskjermende tiltak. Planen skal redegjøre for eksisterende og nye terrengkoter.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann.

Støttemuren mot gang- og sykkelveien og mot industriområdet, og støyskjerm over muren, må gis en plassering og utforming som søker å dempe høydevirkningen og som ivaretar hensynet til området rundt. Det må legges til rette for beplantning.

Utomhusplanen skal være godkjent sammen med rammetillatelsen. Utomhusområdene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse til boligene gis.

§ 7. *Avkjørsel*
Avkjørsler til byggeområde - bolig og byggeområde - industri er som vist med piler på plankartet.

§ 8. *Parkering*
Parkering skal anordnes etter Oslo kommunes gjeldende parkeringsnorm. All bilparkering skal anlegges i parkeringskjeller. Minst 5% av parkeringsplassene tilpasses bevegelseshemmede.

§ 9. *Byggeområde – industri*
Byggeområdet for industri underlegges de samme bestemmelser som tilliggende industriareal, jf S-2864.

§ 10. *Støy*
Det skal iverksettes støyreduserende tiltak, som støyskjermer, jordvoller og beplantning eller lignende, slik at støynivået ikke overstiger anbefalte grenser for uteplass gitt i retningslinje
T-1442, tabell 2.
Plan for støybeskyttende tiltak skal vedlegges søknad om byggetiltak.
Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig utført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11. *Rekkefølgebestemmelse*
Gang- og sykkelvei skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene.
Før Fyrstikkbakken stenges for gjennomkjøring, må snuplass i enden av kjøreveien være etablert.

Oslo

S-5060

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fyrstikkbakken 14

Vedtaksdato: 11.12.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201707118
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Fyrstikkbakken 14

Reguleringsbestemmelser, alternativ 1
Detaljregulering for gnr/bnr 144/1957

Kartnummer OSO201707118-1, datert 24.04.2018 og revidert 29.04.2019.

Planens hensikt

Prosjektet har til hensikt å være et forbildeprosjekt som del av Futurebuilt-programmet. Hensikten med planen er å bygge fremtidsrettete og klimasmarte boligblokker i massivtre nær regionalt kollektivknutepunkt på Bryn. Prosjektet skal oppføres som et nær-nullenergibygg.

Bestemmelser til arealformål

1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

1.1 Boligbebyggelse

1.1.1 Utnyttelse

Maks tillatt BRA = 13 200 m^2. I tillegg tillates inntil 250 m^2 til ulike konstruksjoner som heisoppbygg, redskapsboder og overdekket sykkelparkering.

Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

1.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen tillates oppført innenfor byggegrensene, med maksimale høyder som vist på plankartet. Innenfor de øverste 4,0 meterne tillates kun takoppbygg for heis, trappehus, tekniske installasjoner, pergola og vindskjerming, fellesfunksjoner som redskapsbod og takkjøkken.

Plankartet viser fastsatt plassering av støyskjerm (sosi 1227) mot t-banen. Plassering av støyskjerm (sosi 1227) mot Jernbaneveien tilpasses utkraget dekke.

Konstruksjoner og overbygninger for sykkelparkering, anlegg for renovasjon, støyskjermer, redskapsbod knyttet til parsellhage, heis, eventuelle anlegg for overvannshåndtering som f.eks. fordrøyningsbasseng, o.l., tillates plassert utenfor byggegrenser.

1.1.3 Utforming

Boligblokkene skal oppføres i massivtre som hovedmateriale. Boligbyggene utformes med avrundede hjørner. Bygningenes fasader skal ha tre som hovedmateriale.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ny bebyggelse skal ha minimum 30 % grønne tak i form av sedum og / eller annen vegetasjon. Takterrasse skal etableres tilbaketrukket min. 1,5 m fra fasadeliv med transparent rekkverk.

Tekniske anlegg som heisoppbygg, brannbalkonger og ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

1.1.4 Uteoppholdsarealer

Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) for boligene skal utgjøre minimum 20 % av BRA bolig. Areal brattere enn 1:3 skal ikke tas med i beregningen av uteoppholdsareal. Minst 75 % av uteoppholdsarealet (MFUA) skal plasseres på terreng eller lokk.

Uteoppholdsarealet skal opparbeides med lekeapparater, møblering (eksempelvis benker), beplantning og belysning. Uteoppholdsarealer over parkeringskjeller eller underetasjer, skal i tillegg til fast dekke, ha vekstlag med varierende tykkelser. Minst 20 % av uteoppholdsarealene over parkeringskjeller eller underetasjer skal ha i gjennomsnitt 80 cm tykt vekstlag for beplantning av mindre trær og busker.

Følgende funksjoner skal etableres:

- Parsellhage
- Mulighet for ballspill
- Område for naturlek/hinderløype
- Terrengsklie
- Huskestativ
- To områder med sandlek
- Varierte møteplasser med sittemuligheter
- Minst en trapp fra hovedplatået og opp til oversiden av byggene
- Allment tilgjengelig trapp fra planområdet og ned til Jernbaneveien
- Åpning i dekket mot Jernbaneveien, med mulighet for at et tre kan vokse igjennom
- Belysning

Følgende funksjoner kan etableres

- Heis fra uteoppholdsareal på hovednivå og ned i sykkeltunnel

Alle leiligheter skal etableres med en privat balkong eller markterrasse. Balkonger tillates utkraget inntil 50 cm utenfor byggegrensen.

Uteområdene skal binde sammen den stedlige grønnstrukturen med tilpassede konstruksjoner til lek og samvær. Vestre hjørnet skal revegeteres med naturlig stedegen vegetasjon. Den østre delen av tomten skal i så stor grad som mulig bevares som naturtomt, men med innpasning av variert lek og opphold.

Støyskjermer skal i hovedsak oppføres i transparent materiale. Høydene på støyskjermer skal begrenses der det er mulig.

Støttemur mot Jernbaneveien skal følge terrenget så langt det er mulig. Høydene på denne støttemuren skal begrenses til maksimalt 6 m regnet til underkant av utkragende dekke. På undersiden av den utkragede delen av dekket skal det benyttes en overflatebehandling som bidrar til kvalitet. Dette kan for eksempel være en forskaling som resulterer i treplankemønstre.

Det skal etableres en felles takterrasse på hvert av boligbyggene. Grønne tak kan regnes som felles uteoppholdsareal dersom de er utformet og beregnet for dette, slik at de er egnet for opphold og er tilgjengelige for beboerne. Det kan etableres takkjøkken og redskapsbod og markise eller pergola i forbindelse med fellesarealer på taket.

1.1.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for de ubebygde delene av tomta. Planen skal være i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning herunder leke- og oppholdsarealer, gangveier, interne veier med snuareal og parkering for sykkel, universell utforming (atkomst/tilgjengelighet), stigningsforhold, adkomst og oppstillingsplass for brannbil.

Konstruksjoner og overbygninger for sykkelparkering, anlegg for renovasjon, støyskjermer, eventuelle redskapsboder, heis, eventuelle anlegg for overvannshåndtering som f.eks. fordrøyningsbasseng, o.l., må vises.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon, og for tykkelse på vekstlag, samt overvannshåndtering og snøopplag.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan for midlertidig brukstillatelse gis.

1.1.6 Takplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes takplan. Planen skal være i målestokk 1:100. Planen skal vise andel grøntareal, beplantning, overvannshåndtering og støyskjerming, samt evt. andre elementer som redskapsbod, takkjøkken, møblering, vind- og solskjerming.

Takplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Takarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent takplan før midlertidig brukstillatelse gis.

1.1.7 Avkjørsel

Eiendommene gnr 144 bnr 1957 og gnr 144 bnr 9 (Fyrstikkbakken 6) skal ha avkjørsler som vist med pil på plankartet.

1.1.8 Parkering

Bil

Det skal minimum etableres 0,2 parkeringsplasser for bil per 100 m^2 BRA bolig. Det skal maksimum etableres 0,3 parkeringsplasser for bil per 100 m^2 BRA bolig.

All bilparkering for boliger skal etableres i garasjeanlegg under terreng innenfor bestemmelsesgrense BG1, som vist på plankart. Det gjøres unntak for bilparkering for Fyrstikkbakken 6 (eiendom 144/9 med følgende), som kan plasseres på terreng delvis innenfor planområdet.

Minimum 4 av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Minimum 75 % av bilparkeringsplassene skal etableres med strømuttak. Resterende plasser skal kunne bygges ut med strømuttak i etterkant.

Det tillates automatisert parkeringsanlegg for bil eller sykler.

Sykkel

Det skal minimum etableres 3,0 parkeringsplasser for sykkel per 100 m^2 BRA bolig. Minst 70 % av disse skal etableres under tak.

Det skal i tillegg etableres 0,25 parkeringsplasser for laste- og transportsykler per 100 m^2 bolig.

Det kan etableres sykkelparkeringsplasser og boder i eksisterende tunnel med adkomst fra Jernbaneveien.

1.1.9 Lokal overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på de tilliggende arealene. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Valg av løsning skal begrunnes i søknaden.

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller resipient.

1.1.10 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Maksimum 45 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha et bruksareal på 35-50 m^2 BRA, og minst 40 % skal ha et bruksareal på mer enn 70 m^2 BRA hvorav inntil 20 % kan bygges med utleieenhet på minimum 20 m^2 BRA integrert.

Minst 8 % av leilighetene skal ha et bruksareal på mer enn 100 m^2 BRA hvorav inntil 20 % kan bygges med utleieenhet på minimum 20 m^2.

Det tillates ikke leiligheter under 35 m^2 BRA.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.

Det skal etableres minimum 3 leiligheter egnet for bokollektiv, hvor hver enkelt beboer har sin egen private sone med soverom og bad, men deler andre fellesfunksjoner.

Det skal etableres minimum 8 leiligheter, der to og to av disse har en ekstra dør mellom leilighetene. Dersom slike enheter deles opp, skal minste enhet ha minimum 35 m^2 BRA. Dersom leiligheter med dør mellom seksjoneres i to boenheter, skal begge boenhetene tilfredsstille byggeteknisk forskrifts krav til selvstendige enheter.

Fellesarealer

Som del av totalt BRA skal det avsettes minimum 200 m^2 areal i 1., 2. eller 3. etasje til felles bruk for beboerne. Minst halvparten av arealet skal være sammenhengende over maks to etasjer og være utformet for å muliggjøre variert bruk.

1.1.11 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vindu til støyfølsomt bruksformål skal tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3, i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Mot Jernbaneveien og jernbane skal støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vindu til støyfølsomt bruksformål på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser som angitt i forannevnte retningslinje, med innskjerpelse på 2 dB.

For å sikre støykravene, kreves blant annet følgende avbøtende tiltak mot utendørs støy gjennomført:

Bygg A, B og C:

- Enkel innglassing av balkonger mot nordvest, i alle plan over plan 1.

Bygg D:

- Tett innglassing av balkonger mot nordvest og vest, i alle plan over plan 1.

Alle fire bygninger:

- Støyutsatte oppholdsrom skal ha støydempende vindusløsninger som muliggjør lufting uten å få for høye støynivåer innendørs.

Støyskjermer ved uteareal på terreng:

- Støyskjerm mot nordvest med høyde 2,5 meter over terreng.
- Støyskjerm eller støyvoll mot sørvest med høyde 2 meter over terreng.
- Støyskjerm mot t-bane med høyde 1,9 meter over sporet fra vest, ved parsellhage skal høyden økes til 3 meter over sporet.

Støyskjerm på takterrasse:

- Tett rekkverk med høyde 1,2 meter for bygg A, B, C og D.
- For bygg D skal rekkverkshøyden økes til 1,5 meter mot vest og nordvest.

1.1.12 Fjernvarme

Tiltak i planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn

1.1.13 Renovasjonsanlegg

Det skal etableres nedsenket renovasjonsanlegg.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

2 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

2.1 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H190

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt til å foreta sprengning eller peling.

Fundamentering av konstruksjoner i hensynssonen kan bare utføres etter dokumentasjon som bekrefter at avløpstunnelen ikke får skader eller seinskade. De tekniske løsningene skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

2.2 Ras- og skredfare (Steinsprang) H310

Sammen med søknad om rammetillatelse må faregraden for steinsprang kartlegges og det skal dokumenteres at byggverk plasseres, dimensjoneres eller sikres slik at kravene i byggteknisk forskrift (TEK 17) tilfredsstilles, jf. pbl § 28 - 1.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

3 Bestemmelsesområde BG#1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Innenfor bestemmelsegrense (BG#1) som vist på plankart tillates garasjeanlegg under terreng.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis, skal avbøtende tiltak mot utendørs støy være godkjent.

Før rammetillatelse skal alle søknadspliktige tiltak innen 30 meter fra nærmeste T-banespors midtlinje forelegges Sporveien AS for godkjenning.

5 Før rammetillatelse for tiltak innen hensynssone H190

Før det kan gis rammetillatelse, skal de tekniske løsningene være godkjent av Vann- og avløpsetaten.

6 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal gang- og sykkelvei i Fyrstikkbakken (mellom Jernbaneveien og Tvetenveien) være sikret opparbeidet.

7 Før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal trappeforbindelse fra planområdet til Jernbaneveien være opparbeidet.

Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal avbøtende tiltak mot utendørs støy være ferdigstilt.

Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal opphøyd fotgjengerovergang i Jernbaneveien (fra Fyrstikkbakken til bro over jernbanen) være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal Fyrstikkbakken mellom planområdet og gjennom avkjørselen til eiendom 144/8 være opparbeidet med fortau med bredde på minimum 3 meter, med nedsenk og standard avkjørselsbredde på 4 meter.

Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal sti fra det øverste nivået i planområdet frem til gnr 144 bnr 1 ved Fyrstikkbakken nr. 24 B med videre forbindelse til Hellerud T-banestopp være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 11.12.2019 sak 394. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 18.02.2020

Ina Rognerud, bem.

Oslo

S-4508

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Fyrstikkbakken 14A, som reguleres til byggeområde for bolig.

Vedtaksdato: 24.03.2010
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200606479
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200606479

Dokumentet består av 3 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 FYRSTIKKBAKKEN 14 A – GNR. 144 BNR. 2127 OG DEL AV BNR. 1957

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket PSK-200606479, datert 07.08.2007 og revidert 16.03.2009.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde for boliger

§ 3. Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 5400 m² og maksimum % - BYA = 18 %.
Parkering på terreng skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 18 m2 per plass.

§ 4. Plassering og høyder
Bebyggelsen, med eventuelle rekkverk og tekniske installasjoner, skal ligge innenfor byggegrenser og byggehøyder som angitt på plankart. Det tillates oppføring av maks to stk. trappe- og heishus mellom angitte bygninger for tilkomst mellom atkomstnivåer og parkeringskjeller.

§ 5. Utforming
Det skal legges vekt på god arkitektonisk utforming og bygningene skal fremstå som varierte i fasade- og volumoppbygging. Som fasademateriale skal det benyttes en kombinasjon av tunge og lette materialer, som tegl, betong, puss, glass, treverk og platemateriale. Terrengbearbeiding skal skje ved avtrapping. Støttemurer skal tilpasses terrenget og utformes i naturstein.

§ 6. Leilighetsfordeling
Av leilighetene kan inntil 25 % av leilighetene ha et bruksareal på BRA = 50 - 80 m2 og minst 75 % skal ha et minimum bruksareal på BRA = 80 m2 eller større. Leiligheter under BRA = 50 m2 tillates ikke.

§ 7. Krav til utearealer
Et grønt preg vektlegges og uteområdene skal opparbeides parkmessig med bruk av stedegen vegetasjon, herunder trær. Det skal beplantes rundt og mellom bygninger og støttemurer. Uteoppholdsarealer skal være gunstig eksponert i forhold til sol og vind. Det skal opparbeides gangveger mellom boligene og utearealer, og mellom utearealer på ulike nivåer. Minste uteareal (MUA) per boenhet skal være 70 m². I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, takterrasser, terrasser, balkonger og private forplasser. Felles utareal på terreng skal minimum være 1100 m², hvorav minimum 600 m² skal bestå av et sammenhengende areal.

§ 8. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise avkjørsel til parkeringskjeller, parkering på terreng, gangveger, trapper og ramper, oppholds- og lekearealer, beplantning, belysning, vannavrenning, gjerder, støttemurer og støyskjermende tiltak. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusområdene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9. Parkering
Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldene norm. Det tillates 9 parkeringsplasser på terreng. Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilpasses bevegelseshemmede.

§ 10. Avkjørsel
Avkjørsel er vist med piler på plankartet.

§ 11. Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplaner, T-1442, skal oppfylles. Det skal oppføres støyskjermer mot Jernbaneveien og mot planområdets avgrensing i sørvest med høyde til kote 94,5 og med lengde som vist på plankartet. Mot T-banen skal det oppføres støyskjermer med høyder på henholdsvis 2,5 meter og 2 meter og med lengde som vist på plankartet. Støyskjerm mot Jernbaneveien skal være transparent. Takterrasser og balkonger skal støyskjermes med tette rekkverk. Balkonger kan

innglasses. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås stille side for alle boenhetene. Minimum ett soverom per boenhet skal ligge mot stille side. Det skal benyttes mekanisk balansert ventilasjon for rom med støyfølsom bruk hvor grenseverdiene for støy overskrides på fasaden.

Minimum 55 m2 av totalt minimum 70 m2 uteareal (MUA) per boenhet skal ikke ha høyere støyverdi enn grenseverdiene i tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442. Av uteareal med støyverdier under grenseverdiene skal minimum 10 m2 per boenhet utgjøres av private uteoppholdsareal. Dersom grenseverdier for støy fortsatt overskrides må ytterligere støyreduserende tiltak iverksettes. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en mer detaljert støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 12. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for all behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 13. Rekkefølgebestemmelse rasfare

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge bergteknisk utredning som redegjør for nødvendige sikringstiltak under og etter byggefasen. Risikoreduserende tiltak skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis.

Oslo

KDP-18

Kommunedelplan for Alna miljøpark.

Vedtaksdato: 15.05.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200505546
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR ALNA MILJØPARK. MÅL, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

MÅL

Hovedmål
Kommunedelplan for Alna miljøpark skal tilrettelegge for gjenåpning og miljøoppgradering av Alna og viktige sidevassdrag fra Alnsjøen til fjorden innen 2020. Den skal gi grunnlag for en variert utvikling av vassdraget med sidearealer for å øke attraktiviteten og gi en styrket identitet til hele Groruddalen. Planen skal utarbeides etter mønster fra kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

Delmål

1 Alna miljøpark skal bidra til å styrke byens blågrønne struktur og gi befolkningen gode muligheter for rekreasjon.
Planen skal danne grunnlag for:
a) gjenåpning av Alna og viktige partier av sidevassdrag/bekker
b) bevaring og videreutvikling av det sammenhengende vassdraget og tilstøtende areal- og bygningskvaliteter
c) styrking og videreutvikling av den blågrønne strukturen som premiss for byutviklingen i tilgrensede områder/arealer
d) bevaring og bruk av det eldre bosettingsrelaterte kulturlandskapet og kulturminner av ulik tidsalder
e) utvikling av et sammenhengende turveinett langs Alna med sidebekker
f) bedret tilgjengelighet til Alnas rekreasjonsområder fra byområdene rundt

2 Alna miljøpark skal sikre biologisk mangfold og god vannkvalitet.
Planen skal danne grunnlag for:
a) sikring av viktige leveområder for planter og dyr
b) at viktige naturområder ikke nedbygges
c) at kravene i vannforvaltningsforskriften oppfylles så langt som mulig
d) skjøtsel og bærekraftig bruk av lokal, kulturbetinget vegetasjon og kulturlandskap

3 Alna miljøpark skal legge til rette for urban utvikling som bygger på de mulighetene som aktiv bruk av vann gir.
Planen skal danne grunnlag for:
a) bruk av Alna som drivkraft i en framtidsrettet byutvikling
b) sikring og viderebygging på kulturminner og lokale verdifulle særtrekk
c) utforming av nye vannløp, sedimentasjonsdammer og vannspeil
d) utvikling av harmoniske byrom med rike opplevelses- og trivselselementer

BESTEMMELSER
Bestemmelsene er gitt i henhold til plan- og bygningslovens § 20-4.

A. INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 Avgrensing
Planområdet omfatter de områder som vist på plankart datert 18.06.2009, sist revidert 28.02.2013.

§ 2 Oversikt over formål, områder med særlige bestemmelser og områder unntatt fra rettsvirkning
Byggeområder (§ 20-4, 1. ledd nr. 1)
- Friområde: park
- Friområde: naturområde
- Friområde: idrettspark
- Bolig
- Næringsområder
- Blandet formål (gjeldende regulering opprettholdes)
- Offentlig/allmennyttig formål

Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (§ 20-4, 1. ledd nr. 5)
- Elv/bekk
- Dam

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§ 20-4, 1. ledd nr. 6)
- Vei/jernbane/T-bane
- Hovedsykkelvei
- Hovedturvei
- Viktige tverrforbindelser
- Annen turvei
- Krysningspunkt mellom elv/bekk og infrastruktur

Områder med særlige bestemmelser
- Område med krav til ny reguleringsplan (§ 20-4, 2. ledd punkt a))
- Område med restriksjoner for lokalisering av bebyggelse (§ 20-4, 2. ledd punkt b))
- Siktlinjer (§ 20-4, 2. ledd punkt b))

Unntak fra rettsvirkning (§ 20-4, 2. ledd punkt h))
- Bolig/næring/offentlig/almennyttig formål
- Område unntatt fra juridisk bindende virkning
- Elv/bekk – prinsipptrasé unntatt juridisk binding
- Bevaringsverdig bygning/anlegg

§ 3 Planens rettsvirkning
Plankartet og tilhørende bestemmelser er juridisk bindende for planområdet, dersom ikke annet er angitt. Eksisterende planer opprettholdes i den grad de ikke er i strid med denne planen. Gjeldende planer i områder med forslag til ny arealbruk er vist i vedlegg 3.

§ 4 Hensikten med planen
Kommunedelplanen skal sikre og tilrettelegge Alna og Tokerudbekken som en viktig blågrønn struktur fra Lillomarka/Gjelleråsen til fjorden. Den skal legge til rette for bymessig utvikling som ivaretar de muligheter som aktiv bruk av vann gir. Den skal også sikre gjenåpning, miljøoppgradering, grønnstruktur, biologisk mangfold og kulturminnevern langs Alna og Tokerudbekken med viktige sidebekker på hele strekningen. Tilgjengelighet til miljøparken skal sikres for alle brukergrupper innenfor planens hovedmålsetning. Planen skal legge til rette for at vannforvaltningsforskriften oppfylles.

§ 5 Definisjoner
Med "tiltak" i disse bestemmelser og retningslinjer menes tiltak etter plan- og bygningsloven.

B. FELLESBESTEMMELSER

§ 6 Byggeområder
I byggeområder angitt A – F og byggeområder – friområder skal det ikke iverksettes tiltak uten at dette skjer på grunnlag av ny reguleringsplan. Ombygginger og mindre til- og påbygg uten negative miljøvirkninger for Alna miljøpark kan av kommunen unntas fra plankravet. Åpne bekker skal opprettholdes. Ved gjennomføring av tiltak innenfor byggeområder angitt A – F og byggeområder - friområder skal det sikres at elv/bekk blir gjenåpnet i henhold til angitt prinsipptrasé. Ved tiltak i byggeområder – friområder skal det sikres at turvei eller annen offentlig tilgjengelig gangforbindelse blir etablert som vist i prinsipp på plankartet, med en bredde på minst 30 meter hvis ikke denne plan angir noe annet. Der det ikke er mulig å sikre grønne turdrag mellom friområder, skal viktige gangforbindelser utformes med høy materialkvalitet, bevisst bruk av vegetasjon og med utgangspunkt i lokale særtrekk. Tiltak i områdene der det er vist dammer på plankartet må sikre at disse blir anlagt i prinsipp som vist på plankartet. Dam tilrettelegges som sedimenteringsdam eller på annen måte med rensefunksjon for vannet og den skal ha en god biologisk funksjon. Større terrenginngrep, utendørs parkering eller lagring tillates ikke innenfor disse områdene. Utfylling i elv/bekk tillates ikke. Tiltak på eller ved bevaringsverdig bebyggelse vist på plankartet skal lokaliseres og utformes slik at den bevaringsverdige bebyggelsen bevares.

6.1 Byggeområder – boliger
Innenfor områdene markert som "område med restriksjoner for lokalisering av bebyggelse" på plankartet tillates ikke tiltak lenger ut fra bygningskroppen enn 2 meter. Åpen bekk og kantvegetasjon skal opprettholdes.

6.2 Byggeområder - friområder
Innenfor disse områdene kan det ikke iverksettes tiltak, herunder terrenginngrep, som vanskeliggjør områdets bruk som friområde.

6.3 Byggeområder - friområder - park
I disse områdene prioriteres områdets bruk til friluftsaktiviteter uten særlig teknisk tilrettelegging. Mindre tiltak for å ivareta formålet kan tillates. Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at verdifulle, karakteristiske landskapsformer og verdifull vegetasjon kan bevares.

6.4 Byggeområder – friområder - naturområde
I disse områdene skal områdets natur- og kulturlandskapsverdier prioriteres. Innenfor disse områdene kan det ikke gjennomføres tiltak, inklusive terrenginngrep, i strid med disse verdier. Enkel turvei, tilrettelegging for oppholdsarealer og gangforbindelse over elv/ bekk som tar hensyn til natur- og kulturminneverdiene kan tillates.

6.5 Byggeområder – friområder - idrettspark
I disse områdene skal områdets bruk til idrettsformål prioriteres. Tiltak som innbefatter slike formål kan gjennomføres i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Arealene skal være allment tilgjengelige.

§ 7 Gjenåpning av vassdrag
Der vassdragets omgivelser har en bymessig karakter og hvor tilgangen til ubebygde arealer er begrenset, skal tiltak gis en bymessig utforming med høy materialstandard for tiltaket og det gjenåpnede vassdraget.

§ 8 Landskap
Siktlinjer og utsiktspunkter som vist på plankartet skal opprettholdes for alle tiltak innenfor planområdet. Siktlinjene skal sikre utsyn og visuelle sammenhenger til/fra hovedelementer i bylandskapet.

§ 9 Lokalklima og luftkvalitet
Bebyggelse skal orienteres og utformes slik at områdets egenventilering opprettholdes.

§ 10 Trær og vegetasjon
Ved søknad om tiltak i områder med store trær og annen verdifull vegetasjon skal tiltaket lokaliseres og utformes slik at denne vegetasjonen kan bevares og gis gode vekstforhold. Vegetasjon som i kommunens naturdatabase er registrert som "nasjonalt viktig", "regionalt viktig" og "lokalt viktig naturtype" på kommunedelplanens vedtakstidspunkt, regnes alltid som verdifull vegetasjon. For store trær må det avsettes tilstrekkelig plass for utviklingsmuligheter til rotsystem og krone (rotsonen tilsvarer minst treets kronediameter). Som en del av utomhusplan for tiltak skal det utarbeides en marksikringsplan som viser tiltak for sikring av verdifull vegetasjon i bygge- og anleggsperioden.

§ 11 Kantvegetasjon

Areal for kantvegetasjon langs åpne strekninger av vassdrag skal sikres og kantvegetasjon skal opparbeides samtidig med tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 12 Kulturminner
Tiltak, herunder tilrettelegging av ferdsel og opphold, på eller ved bevaringsverdig bebyggelse vist på plankartet, skal lokaliseres og utformes slik at bevaringshensynet ivaretas. Tiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

§ 13 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av alle tiltak.

§ 14 Kryssing av vei, bane og annen infrastruktur
Ved tiltak som omfatter veier, baner, kabeltraseer og rørsystemer som krysser eller berører vassdrag, friområder og kulturminner skal tiltaket lokaliseres og utformes slik at den økologiske balansen i vassdraget opprettholdes/ reetableres, og de kulturhistoriske verdier opprettholdes og videreutvikles. Fremkommeligheten for turgåere langs vassdraget må sikres. Krysningspunkter for turvei skal gis en tydelig og trafikksikker utforming.

§ 15 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved tiltak innenfor planens hovedformål. Der hvor prinsippene kommer i konflikt med viktige landskaps-, kulturminne- og naturinteresser skal hensyn til dette balanseres mot hensyn til ferdsel og tilgjengelighet.

C. BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDER

§ 16 Delområde 2 Grorudparken
I område B ("Shoddyfabrikken") kan bebyggelsen brukes som kulturanlegg *eller til næringsformål.*

§ 17 Delområde 4 Tokerudbekken
I delområdet kan tillates anlegg for nødvendig etterdrift av Rommenfyllinga knyttet til gassoppsamling, sigevannsoppsamling, eventuell rensing med videre. Område F kan brukes til idrettsanlegg, fortrinnsvis knyttet til øvrige idrettsanlegg på Rommensletta. Tiltak skal tilrettelegge for at det opparbeides torg/ møteplass med god og trafikksikker gangforbindelse til Rommen T-banestasjon og til idrettsanleggene på Rommensletta, i tråd med kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vestlibanen idrettsanlegg ved Rommen skole forutsettes opprettholdt med areal som i eksisterende situasjon. Endelig plassering avklares i reguleringsplan sammen med vedtatt med blant annet trasé for gjenåpnet Tokerudbekk.

I Friområde – idrettspark, mellom Østre Aker vei og jernbanen, tillates etablert idrettsanlegg/hall for skating.

§ 18 Delområde 5 Nylandsparken
Tiltak, inklusive tiltak for tilrettelegging av ferdsel og opphold, på eller ved eksisterende jernbanebro ("AGA-broen") over Alna tilknyttet gnr. 114 bnr. 102, skal utformes slik at bevaringshensynet ivaretas og broen kan brukes som gangforbindelse knyttet til Alna miljøpark. Tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Alna idrettssenter forutsettes opprettholdt i samsvar med vedtatt reguleringsplan (S-4182, vedtatt 16.11.2005) og godkjent skjøtselsplan.

§ 19 Delområde 10 Kværner - Lodalen
Ved utbygging av eiendommen Enebakkveien 69 skal Alna med Kværnerfossen gjenåpnes, og det skal legges til rette for et grøntdrag med turveiforbindelse langs elven. Eksisterende vannløp til fjorden (rør og tunnel) legges til rette som overløp.

ROS-analyse og forslag til avbøtende tiltak knyttet til gjenåpning av Alna langs Dyvekes vei og fra Dyvekes bro til vannspeilet i Middelalderparken skal forelegges Jernbaneverket til uttalelse.

Retningslinjer

D. FELLES RETNINGSLINJER

R 1 Byggeområder
Landskapshensyn bør inngå som tema i tidlig fase i plan- og byggesaksprosesser. Ved større tiltak må dette temaet alltid vurderes. Behovet for utarbeiding av egen landskapsanalyse må vurderes. Det bør redegjøres for avbøtende tiltak. I reguleringsplan innenfor byggeområder betegnet A-F må konsekvenser for miljø, natur, rekreasjon, kulturminner/ kulturlandskap og vannkvalitet dokumenteres. Lysreklame eller flombelysning må ikke innrettes slik at de fremstår som visuelt forstyrrende sett fra miljøparkens friområder og turveier.
Terrenginngrep med sikte på fjerning av forurensede masser kan tillates. Det bør redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tiltak. System for håndtering av overvann bør utnyttes som opplevelses- og estetisk element i grønnstrukturen. System for lokal overvannshåndtering må dimensjoneres slik at det tas høyde for fremtidige klimaendringer og forventede endringer i nedbørsmønster. Etablering av grønne tak bør vurderes som del av den lokale overvannshåndteringen.

R 2 Byggeområder - friområder
Terrenginngrep med sikte på fjerning av forurensede masser kan tillates.
Gjenåpning av elv/ bekk skal ha en utforming slik at minst "moderat økologisk tilstand" i henhold til vannforvaltningsforskriften oppnås. Ved beplanting og massetilførsel i friområder bør det benyttes stedegne plantearter og rene masser uten fremmede arter. For å ivareta områdenes natur-, kulturminne- og rekreasjonsverdier bør det utarbeides skjøtselsplan for hvert område. Den enkelte skjøtselsplan bør inneholde mulighet for lokal involvering der det er hensiktsmessig. Dette kan brukes som middel til å skape lokalt ansvar og tilknytning for det enkelte delområde. Belysning bør plasseres og utformes med hensyn til områdenes miljø-, natur- og kulturminneverdi.

R 3 Byggeområder - friområder - park
Tiltak og forvaltning av vegetasjon bør skje i samsvar med skjøtselsplan for hvert område.

R 4 Byggeområder - friområder - naturområde
Stedegen og kulturbetinget vegetasjon søkes bevart og fremmede problematiske arter bør søkes fjernet. Åpning og biotopmessig restaurering av lukket bekk samt restaurering og skjøtsel (jordbruk, beite) av kulturbetinget vegetasjon kan tillates. Tiltak og forvaltning av vegetasjon bør skje i samsvar med skjøtselsplan for hvert område.

R 5 Gjenåpning av vassdrag - dam
Ved gjenåpning og restaurering av vassdrag bør det gjennomføres en naturfaglig vurdering av området som sammen med estetiske og byplanfaglige hensyn legges til grunn for beplantning og andre tiltak. Utforming av gjenåpnet vassdrag i tråd med naturfaglige prinsipper innebærer krav til utforming av elveprofil, bunnsubstrat og sidekanter som levested for dyr og planter. Gjenåpnede vassdrag bør tilrettelegges som opplevelseselement med høy estetisk kvalitet for å styrke den blågrønne strukturen og i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for allmennheten. Der forholdene ligger til rette for det bør elv/ bekk i størst mulig grad gjenåpnes i sine historiske bekkeløp. Dammer må utformes slik at de kan være et attraktivt element i by- og lokalmiljøet. Konsekvenser for miljø, natur, rekreasjon, kulturminner/ kulturlandskap skal alltid dokumenteres i forbindelse med løsning for fremføring av gjenåpnet elv/ bekk.

R 6 Trær og kantvegetasjon
Etablert kantvegetasjon som har dokumentert ugunstig virkning for naturlig utlufting kan skjøttes på en måte som ivaretar hensyn både til utlufting og naturverdiene. Før gjennomføring skal skjøtselstiltak veies mot naturverdiene som ligger i å beholde etablert kantvegetasjon. Tiltak og forvaltning av kulturbetinget vegetasjon knyttet til kulturminner bør skje i samsvar med skjøtselsplan. Døde trær søkes bevart der de står eller ligger, dersom dette ikke strider mot hensyn til sikkerhet for opphold og ferdsel, kulturlandskap og kulturminner.

R 7 Kulturminner

Det er forbudt å skade eller utilbørlig skjemme med videre kjente automatisk fredete kulturminner, jamfør kulturminnelovens § 3. Byantikvaren har ansvar for å påse at det utføres nødvendige tiltak for pleie og anskueliggjøring av disse. Tiltakene bør innarbeides i skjøtselsplanen for området. Hensynet til automatisk fredete kulturminner er for øvrig ikke avklart i planen. For alle offentlige og større private tiltak kreves arkeologisk registrering jf. kulturminneloven § 9, med unntak av tiltak som er hjemlet i reguleringsplan vedtatt etter 15.02.1979. Tiltakshaver må ta kontakt med Byantikvaren i god tid før planlagt realisering av tiltak.

R 8 Stille områder
Samtlige "Byggeområder – friområder - naturområde" i planområdet, med unntak av område øverst langs Tokerudbekken og område øst for Smalvollveien, inngår i stille område "Alnaelvkorridoren" i Handlingsplan mot støy i Oslo 2008 – 2013. Stille områder bør forvaltes i tråd med statlig retningslinje for håndtering av støy i arealplanleggingen (rundskriv T-1442) eller senere retningslinjer som erstatter denne. Tiltak i planområdet som betyr økt støy innenfor stille område bør ikke tillates. Ved tiltak som etter kommunens vurdering kan bety økt støynivå for stille område bør støyforholdene dokumenteres. Det bør også redegjøres for hvordan støyforholdene kan forbedres gjennom avbøtende tiltak.

R 9 Viktige gangforbindelser utenom friområder
Eksisterende grønne kvaliteter langs gangforbindelsen bør bevares. I planforslag for områder med større eksisterende trær langs gangforbindelsen bør det vurderes å sikre trærne særskilt (avmerket på plankartet) i forslag til detaljregulering eller ved at de angis på eget marksikringskart. Utover de overnevnte forhold skal det legges til rette for sammenkobling med andre nærliggende turdrag og stier utenfor kommunedelplanen der det regnes som hensiktsmessig. Denne intensjonen må gjelde for hele elvedraget. Det er viktig at koblingen mellom byggeområde, friområde, park og naturområde i Alna Miljøpark sees i forhold til byens øvrige turveisystem og marka. Det skal tilrettelegges for en blågrønn korridor fra Østensjøvannet.

E. RETNINGSLINJER FOR DELOMRÅDER

R 10 Delområde 2 Grorudparken
Groruddammen bør ha badevannskvalitet og tilrettelegges for bading. Etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende kan vurderes for å bringe aktivitet inn i området.

R 11 Delområde 4 Tokerudbekken
Gjenåpning av Tokerudbekken må skje på grunnlag av dokumentert løsning, etter uttalelse fra fagmyndighet, knyttet til fare for setninger i grunnen og lekkasje til deponi. Dam som etableres ved Rommen skole bør ha badevannskvalitet og tilrettelegges for bading. Ved regulering av område F må det legges fram dokumentasjon på tekniske løsninger med hensyn til jordforurensning knyttet til tiltak på Rommenfyllinga. Godkjenning av dokumentasjon og løsninger skal skje etter at fagmyndighet har uttalt seg.

R 12 Delområde 5 Nylandsparken
Det bør etableres et grøntdrag langs Nedre Kalbakkvei, fortrinnsvis minst 30 meter bredt, med gjenåpnet Veitvetbekk. Planlagt gang-/sykkelvei kan fungere som ledd i turveisystemet. Etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende kan vurderes for å bringe aktivitet inn i området. Grøntdraget langs Nedre Kalbakkvei bør bygge opp om Nedre Kalbakkvei - Tvetenveien som en grønn, strukturerende tverrforbindelse mellom Lillomarka og Østmarka. Tverrforbindelsens rolle for kjøretrafikk, sykkeltrafikk og gangtrafikk må ivaretas i samsvar med vedtatte planer.

R 13 Delområde 6 Alfaset - Alnabru
Disse retningslinjene gjelder ikke innenfor planområdet for reguleringsplan for del av terminalområde på Alnabru, vedtatt den 17.02.2010 (S-4500).

R 14 Delområde 8 Bryn
Rammeplan for Bryn skal være veiledende for utviklingen i område betegnet D på plankartet. I dette området skal bebyggelsen orienteres i elveløpets lengderetning, for å sikre utlufting. Utbygging bør skje på grunnlag av detaljert klimavurdering. I dette området bør Oslo kommunes høyeste ambisjoner om fortetting og urbane grønne kvaliteter være en rettesnor. Det må velges strategier som ikke gjør Brynområdet til en fremtidig barriere i Alna Miljøpark. I henhold til paragraf 13 Overvannshåndtering kan dette være et område for utvikling

av grønne tak i forbindelse med nybygging. Trær og kantvegetasjon blir ekstra viktig for å beholde en form for grøntpreg langs denne delen av Alnaelva.

R 15 Delområde 9 Etterstad - Svartdalen
I område betegnet E på plankartet skal bevaringsverdig industribygning og verdifull vegetasjon søkes bevart. I området øst for Enebakkveien kan det vurderes etablering av nærmiljøanlegg for idrett slik som fotballøkke, ballbinge eller lignende for å bringe aktivitet inn i området.

R 16 Delområde 10 Kværner - Lodalen
I Kværnerområdet bør regulert vannspeil tilrettelegges slik at det blir en del av Alnas gjenåpnede løp gjennom området. Som grunnlag for endelig vedtak for gjenåpning av elvestrekning langs Dyvekes vei og videre til vannspeilet i Middelalderparken skal det foreligge dokumentasjon av tiltaket på prosjekteringsnivå. ROS-analyse som identifiserer mulige hendelser må foreligge og avbøtende tiltak må være fastlagt senest ved innlevering av rammesøknad for tiltaket.

Kommunedelplan med mål og bestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 06.03.2013 sak 62 og 15.05.2013 sak 154
Bestemmelsene og retningslinjene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 31.05.2013

Rune Raknes, bem.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 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 Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita 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/ostensjo

993 81 521

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 18-0049/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fyrstikkbakken 14F 0667 OSLO

Betegnelse: Gnr 144, bnr 1957, snr 29 (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