NORDVIK

Fyrstikkbakken 14A

2 soverom | 96 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fyrstikkbakken 14A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
61	Om boligen
72	Nabolagsprofil
73	Vedlegg
89	Egenerklæringsskjema
93	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 4-r hjørneleil. m/hybel (3+1). Solrik balkong (11 kvm).
Spektakulær utsikt! Takterrasser. Mange fellesfasiliteter

Prisantydning	**9 400 000,-**
Omkostninger	**237 590,-**
Totalpris	**9 698 562,-**
Fellesgjeld	**60 972,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 998,-**
BRA-i	**96 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

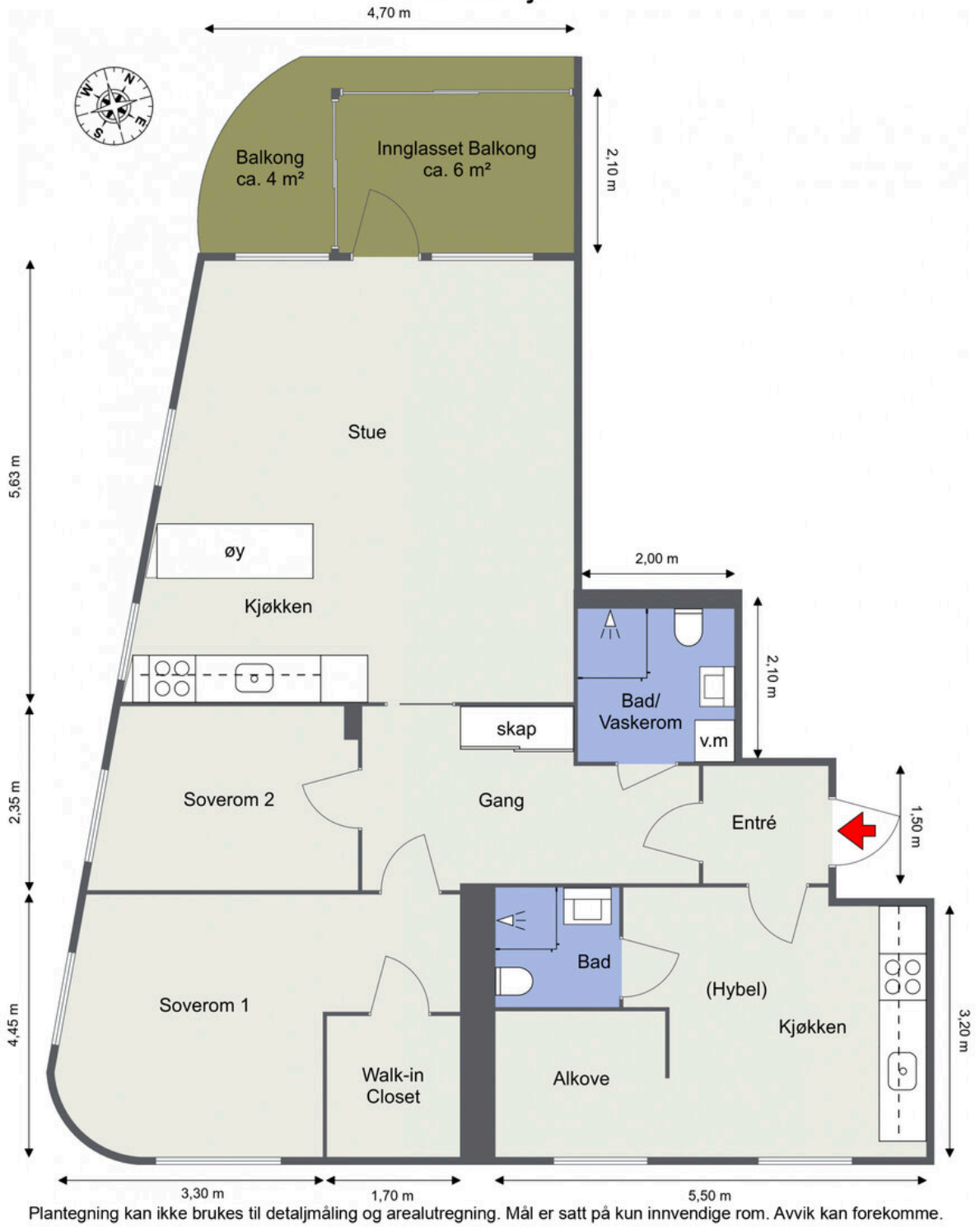
Velkommen til en flott 4-roms selveierleilighet (3+1) høyt og fritt beliggende i byggets 6. etasje med heisadkomst. Boligen har en gjennomført planløsning, høy standard, store vindusflater og en separat hybeldel som gir mulighet for attraktiv, skattefri leieinntekt. Fra boligen er det utgang til en herlig balkong med flott utsikt.

Fyrstikkbakken 14 ligger i et veletablert og attraktivt område på Bryn/Hellerud, like nedenfor Nordre Skøyen Hovedgård, hvor marka møter byen. Her får du en fin kombinasjon av nærhet til byens tilbud og grønne omgivelser.

Kort fortalt:
Miljøbygg fra 2023 med nybygg-garanti
Mulighet for leie av parkering
Vannbåren varme
Balansert ventilasjon
Kun TG1
Flotte fellesarealer som felles takterrasser, treningsrom, sauna mm.
Gjesteleil. og selskapslokale

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 102 kvm



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.










NH20






Guilandina Moringa


Gutandina Moringa






Guitandina Moringa
WEEKENDS





















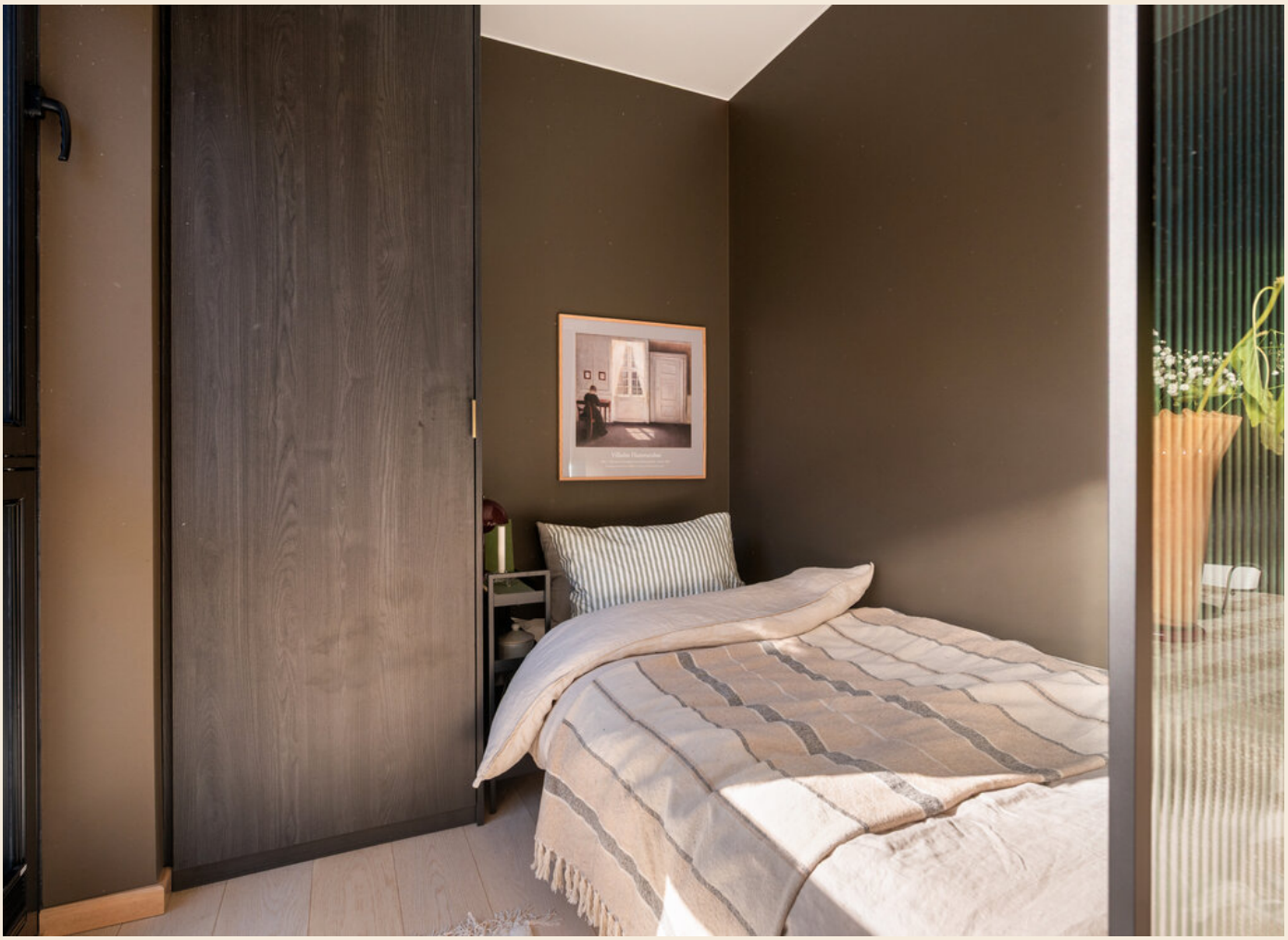



SAMSUNG
ECO 40-60
COTTON
SYNTHETICS
HYGIENE STEAM
RINSE+SPIN
DRAIN/SPIN
DRUM CLEAN














SELVVASK
SELVVASK
SELVVASK
Lad opp tanken,
sett resten i banken!














WP 1000

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0299/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fyrstikkbakken 14A, 0667 OSLO
Gnr 144, bnr 1957, snr 152 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Knut Jørgen Larsen

Kjøpesum og omkostninger
9 400 000,- (Prisantydning)
60 972,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 460 972,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
236 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
237 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
250 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 698 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 711 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
6. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, stue, soverom, soverom 2, bad, bad 2, kjøkken, stue/kjøkken, walk-in closet
BRA-b: 6 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, soverom, soverom II, bad, bad II, stue/kjøkken, walk-in closet.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard
Velkommen til en fantastisk lekker 4-roms selveierleilighet med fantastisk flott beliggenhet, høyt og

fritt i 6. etasje med heis i et supert beliggende boligområde nært både sentrum og marka! Her bor du i et flott bygg, oppført i 2023. Prosjektet ble i 2024 kåret til «Årets leilighetsprosjekt av Boligprodusentene. Prosketet legger vekt på et sosialt nabolag hvor du kan booke sauna på takterrassen som også har utedusj, gjesteleiligheter og selskapslokale med tv-stue og storkjøkken. Lokalene brukes også som en sosial møteplass for naboene, som for eksempel klesbyttedag, yoga og vaffelsøndag med beboerne. Det er også mulighet for leie av parkeringsplass i kjelleretasje.

Leiligheten inneholder:

Stue:
Romslig og innbydende hjørnestue med store vindusflater i flere himmelretninger, som gir svært gode lysforhold og fantastisk utsikt. Fra stuen er det direkte utgang til leilighetens fantastiske balkong. Det er god plass til en komfortabel sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisebord for hyggelige måltider og sammenkomster. Stuen har downlights i himling og takskinner for gardiner.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 6 kvm, med videre adkomst til en åpen balkong på ca. 4 kvm. Her får du en praktfull utsikt over nærområdet, mot Oslo by og fjord i tillegg til gode solforhold.
Balkongarealene gir god plass til utemøbler, elektrisk grill og beplantning, og fungerer som en fin forlengelse av boligens oppholdsarealer i sommerhalvåret.

Kjøkken:
Moderne og funksjonelt kjøkken i åpen løsning mot stuen. En praktisk kjøkkenøy skaper et naturlig skille mellom kjøkken- og stuesonen, samtidig som rommet oppleves sosialt og åpent. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår og har sortbeisede, slette fronter, laminatbenkeplate med nedfelt benkebeslag og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp, samt komfyrvakt og mekanisk avtrekk via ventilator.

Hovedsoverom med walk-in:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Fra soverommet er det direkte adkomst til en romslig walk-in-garderobe med god plass til klær og accessories. Rommet er malt i en lun og behagelig fargetone. Rommet er vendt mot baksiden av bygget og har en fin utsikt mot natur og grønne omgivelser.

Soverom II:
Et godt og avendelig soverom som egner seg godt som gjesterom, barnerom eller kontor. Det er god plass til seng, nattbord, kontorpult eller kommode, samt garderobeskap. Vindu fra gulv til tak gir nydelig lysinnfall i rommet samt fantastisk utsikt mot både grønne omgivelser, mot by og fjord.

Bad:
Pent og flislagt baderom med en praktisk og tidløs innredning. Badet er utstyrt med heldekkende servant på underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Det er også opplegg for vaskemaskin. Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme, som gir en behagelig temperatur.

Entré:
Romslig og innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Stor skyvedørsgarderobe med speilfronter samt skoskap gir rikelig med oppbevaringsplass.

Felles hovedinngang og entré med hybel:
Felles hovedinngang og entré for boligen og hybelen. Entréen har god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko, samt en praktisk og funksjonell utforming.

Hybel
Stue/kjøkken med alkove: Innbydende stue/kjøkken med plass til sofagruppe/spiseplass. Fra stue/kjøkken er det adkomst til en praktisk sovealkove med plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet er delvis delt av med lekker glassvegg som også gir fine lysforhold i rommet. Medfølgende garderobeskap gir god oppbevaringsplass.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med sortbeisede, slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp, samt mekanisk avtrekk fra ventilator. Det er opplegg for vaskemaskin og montert komfyrvakt

Bad (hybel):
Lekkett, flislagt bad med vannbåren varme i gulvet. Badet er innredet med heldekkende servant på underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og regnfallsdusj med innfellbare dusjvegger i herdet glass.

Felles fasiliteter:

Trening:
Det er innredet et flott reningsrom på en av takterrassene. Her det er et rikelig utvalg av manualer, romaskin og pull up.bar i taket. Et herlig treningsom hvor treningsøkten kan gjøres med nydelig utsikt!
Det er også lagt opp til aktiviteter utendørs og det er bygget en naturlekeplass for barn samt at det er etablert utendørs treningsapparater. For øvrig er turmulighetene rett utenfor døren og marka innen kort avstand.

Sauna:
Det er etabler en sauna på en av takterrassene hvor store vinduer vender mot en fantastisk byutsikt. Det er også etablert en utedusj på taket som såvel egner seg til avkjøling i forbindelse med sauna men også i løpet av en varm sommer dag i solen på takterrassen!

Gjesterom
Det er mulig å booke gjesterom til dine gjester og bygget har to leiligheter som består av et dobbeltrom for to og et familierom for fire. Begge rom bookes via app.

El-bil og el-sparkesykler
Du kan booke parkering i garasjeanlegg via Heimeappen ved behov eller booke bil via Hyre. Voi har en stasjon for el-sparkesykler utenfor en av bygningene.

Verksted
Prosjektet har et verksted med arbeidsbenk, smørebukk og en del verktøy som kan bookes når du trenger det.

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

Parkering
Sameiets 36 parkeringsplasser i plan U1 er seksjonert i egen næringsseksjon, snr. 165. Sameiets delebilordning disponerer 2-5 av parkeringsplassene, mens resterende plasser fordeles mellom kortidsutleie og langtidsutleie avhengig av behovet i sameiet og optimalisering av parkeringsanlegget.

Styret har startet arbeid med at sameiet skal overta/kjøpe garasjeanlegget. Målet er oppgitt til første halvår 2027.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Svar: Ja

- Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Svar: Ja

- Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskriv: Ja den er godkjent

Bygningssakkyndig
Takstportalen Aleksander Olsen

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

Utvendig:
Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l.
Yttervegger i betong utvendig kledd med panel.
Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert direkte mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad.

Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med 3-lags isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Innvendig:
Gulvet er parkett.
Vegger og himlinger har malte glatte flater.
Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig.
Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Tilstandsgrader
Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 2-1 (3). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme.
Felles varmtvannsystem.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på:
August 2025 - Desember 2025: Totalt 980,316 kWh
Januar 2026 - Mai 2026: 934,465 kWh

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Hoveddel:
Selgers forbruk i fjernvarme fra 01. januar 2026 - 11. oktober 2026:
Forbruk: 1858 kWh
Forbruk pr. dag: 7 kWh

Selgers forbruk i varmtvann fra 01. januar 2026 - 11. oktober 2026:
Forbruk: 2,549 kWh
Forbruk pr. dag: 0 kWh

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 998,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, strøm i fellesareal, vaktmestertjenester, felles trappevask m.m..

Herav:
Felleskost likt: 345,-
Bredbånd: 229,-
Felleskost delemeter: 776,-
Felleskost brøk: 3 648,-

Varmtvann og oppvarming dekkes ikke av felleskostnadene, men avregnes og håndteres av Lyse Energi som fakturerer beboerne separat.

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

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

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

Eiendomsskatt
Kr 518,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 962 280,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 849 118,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Det foreligger en kollektiv internettavtale for boligselskapet med Telia. Avtalen inkluderer internetthastighet på 1000/1000 Mbps til en kostnad på kr 229,- per måned per boenhet. Avtalen løper til 31.10.2028, med mulighet for reforhandling før avtaleperiodens utløp. Alle boenheter er utstyrt med WiFi 6-ruter.

For de som ønsker TV-avtale må man bestille det separat inne på Telia sin nettside for et tillegg i pris.

Sameiet

Navn og orgnr.
Fyrstikkbakken 14 Boligsameie, orgnr. 932443678

Om sameiet
Fyrstikkbakken 14 består av 165 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 932443678, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune. Forretningsførsel er utført av Obos Eiendomsmegling AS og sameiets revisor er BDO AS.

Som eier i sameie, har man tilgang på følgende:
- To gjesteleiligheter
- Selskapslokale
- Treningsrom
- Sauna
- Lekerom
- Kreativt rom
- Takterrasser
- Uteplass med bålpanne
- El-lastesykkel

Alle fasiliteter kan bookes via egen app.

Informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2026:
Sameiets investeringer:
- Uteplass med bålpanne: ca. 153 000 kr
- El-lastesykkel: 70 000 kr
- Treningsutstyr: ca. 51 000 kr
- Innbruddssikring på nøkkelbokser: ca. 14 000 kr
- Rist til vaskemaskin i teknisk rom: ca. 19 000 kr
- Spillutstyr til selskapslokalet og ny symaskin

Sameiet har 165 leiligheter og 36 parkeringsplasser, og styret har startet arbeid med at sameiet skal overta/kjøpe garasjeanlegget. Målet er oppgitt til første halvår 2027.

Ventilasjon og filter
Sameiet har besluttet at sameiet skal stå for utdeling av ventilasjonsfilter én gang årlig, blant annet fordi området har mye veistøv. Det har vært noen henvendelser om ventilasjon, men styret opplyser at dette ikke ser ut til å skyldes feil ved anlegge

Ved eierskifte må selger melde fra til Smartly i eget skjema på
https://support.smartly.no/hc/no/articles/4413772011665-Eierskifte

Pålegg om sikring av fjellvegg:
Plan- og bygningsetaten har gitt pålegg om umiddelbare sikringstiltak av fjellveggen bak Fyrstikkbakken 14 A–F, etter at det ble registrert løse steiner, sprekker og porøse bergmasser med fare for nedfall. Det er påpekt risiko for personer og eiendom, herunder boligblokkene, bakgården, garasjeinnkjøringen og Jernbaneveien. Det er stilt krav om sikring, og manglende oppfølging kan medføre tvangsmulkt. Frist for gjennomføring av sikring settes til fredag 18.09.2026 kl. 12:00. Siste informasjon på saken hos PBE: PBE mottok i forkant av befaringen en sikringsplan som var så utførende at den i seg selv var tilstrekkelig dokumentasjon på midlertidig sikring. Under befaringen konstaterte PBE at midlertidig sikring var utført i tråd med sikringsplan.

Innkalling og protokoll fra årsmøte følger vedlagt.
Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 60 972,-pr. 23.09.2026

Sameiet har ikke sikringsordning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 16368284452
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,35%
Restsaldo 9 938 465,43
Innfrielsesdato: 30.03.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo: 60 972,71
Kapitalkostnader: 2 109,57

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 120 154,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde 5,98 mill. kr i innkrevde felleskostnader i 2025.
Driftskostnadene var 6,29 mill. kr, og driftsresultatet ble dermed -292 369 kr.
Årsresultatet endte på -238 804 kr.
For 2026 er det budsjettert med 8,22 mill. kr i driftsinntekter og et årsresultat på +1,54 mill. kr.
Sameiet hadde ved utgangen av 2025 10,68 mill. kr i langsiktig gjeld.

Lånet hadde flytende rente på 6,35 % per 31.12.2025. Det ble betalt ned ca. 303 000 kr i 2025, i tillegg til en ekstraordinær nedbetaling på 500 000 kr som følge av vedtaket fra årsmøtet 2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

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

Sameiets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 4216947

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 387 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstider.

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området:
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fyrstikkbakken 14 har en fin beliggenhet i et veletablert område på Bryn/Hellerud. Beliggende på nedsiden av Nordre Skøyen Hovedgård hvor marka møter byen. Det er ti minutters gange til Nordre Skøyen Hovedgård - en perle med utsikt, lekeplasser og akebakke på vinteren. 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. Om du har en firbent venn er lufteturen enkel i grønne omgivelser, eller løpeskoene på for en kortreist løpetur.

Nærområdet byr på mange aktiviteter og fritidstilbud. Nærmeste treningssenter er Evo Teisen. Videre finner du Sats på Hellerud, 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 ca. 10 minutters gange fra boligen. 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.

Ca. 4 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 9 minutter ned til Bryn togstasjon. Med toget er du i sentrum på ca. 5 minutter fra Bryn stasjon.

Samtidig bor man rolig til med skogen som omkranser Nordre Skøyen hovedgård rett i bakkant av prosjektet. Nordre Skøyen hovedgård er omgitt av et fantastisk parkanlegg og med den unike linde-alléen er dette et av Oslos flotteste selskapslokaler.

T-banestoppet Hellerud ligger i umiddelbar nærhet som tar deg raskt til Østmarka for rekreasjon og ro.

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.

Byggetegning: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Tegninger fra byggeår.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse etter bestemmelsene i S-5060, datert 11.12.2019. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående plan- og byggesaker:
- Detaljregulering - Nils Hansens vei 9-11 med flere
Saksnummer: 2026/04692 - Plansak
Mottatt sak: 24.04.2026
Status: Under behandling
Bertel O. Steen Eiendom ønsker å gjennomføre en detaljregulering av eiendommen Nils Hansens vei 9-11 på Bryn øst. Prosjektet er en del av den pågående transformasjonen av Bryn fra et nærings- og industriområde til et mer sammensatt byområde med boliger, arbeidsplasser og offentlige byrom, i tråd med føringene for utviklingen av Hovinbyen og kommunens planer for Bryn som regionalt knutepunkt.

- Thygesons vei 24 - oppføring av enebolig
Saksnummer: 2025/17305 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202306393
Status: Under behandling

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

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

301/144/1957/152:
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:152 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:152 F
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2026 - Dokumentnr: 1177244 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

17.10.2023 - Dokumentnr: 1153392 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 152
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/10278

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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 budaksept.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og

dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3.900,- 2 første visningene gratis kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til Obos eiendomsforvaltning kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører Obos eiendomsforvaltning kr. 4 750,-
Utlegg foto dag + kveld + film kr. 13 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 13 900,-

Samlet skal selger betale kr. 177 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. oktober 2026

Ansvarlig megler
Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fyrstikkbakken 14A

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	**10 min** 0.7 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	**12 min** 1 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	**16 min** 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	**5 min** 2.1 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	**7 min** 2.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	**17 min** 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**23 min** 1.9 km

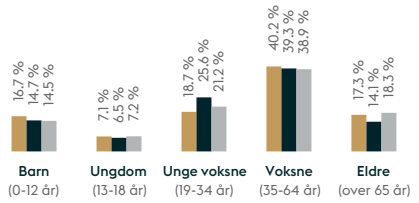
Offentlig transport

Bryn stasjon Linje L1	**5 min** 0.5 km
Tveten bru Linje 2N	**7 min** 0.6 km
Hellerud Linje 2, 3	**8 min** 0.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**7 min** 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 6.4 km

Barnehager

Sørhellinga barnehage (1-5 år) 101 barn	**10 min** 0.8 km
Bryn barnehage (1-5 år) 70 barn	**12 min** 0.9 km
Nordre Skøyen barnehage (2-5 å... 16 barn	**13 min** 1 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 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Bryn skole	10 min
Teisen IF, ballbinge	10 min
EVO Teisen	10 min
EVO Bryn	14 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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Fyrstikkbakken 14A , 0667 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 1957, snr. 152

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 12.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19291-2522 **Eiendomsverdi ref nr:** UR6061

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

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

Norsk takst

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

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2023 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2017 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 6. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon med normal bruksslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert direkte mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med 3-lags isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m² med innglasset del på 6 m². Betongdekke belagt med Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 128 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Vegger og himlinger har malte glatte flater.
Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Sjekkpunktet er vurdert ut i fra visuell kontroll på befaringsdagen, gjennomgang av egenerklæring og gjennomgang med eier. Det ble ikke opplyst eller påvist negative avvik på befaringsdagen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 6. Etasje › Bad
Flislagt bad med vannbåren varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Dokumentasjon på våtrommet er fremlagt. Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Gulvet er flislagt og har vannbåren varme. Det er fall mot sluk, ca. 46 mm på 2 meter lengde. Våtrommet har balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Våtrom › 6. Etasje › Hybel:
Flislagt bad med vannbåren varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Dokumentasjon på våtrommet er fremlagt.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Fall mot sluk er ca. 40 mm på ca. 1,6 meter lengde. Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 40 mm. Våtrommet har balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 6. Etasje › Kjøkken
kjøkkeninnredning fra byggeår med sortbeiset slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkkenøy. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Kjøkken › 6. Etasje › Stue/kjøkken
Hybel: kjøkkeninnredning fra byggeår med sortbeiset slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Opplegg til vaskemaskin. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på bad. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon i leiligheten:
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Beskrivelse av eiendommen

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Vannbåren varme i gulvet fra byggeår. Grunnet skjult i konstruksjonen er røropplegg i hovedsak vurdert opp mot alder og normal forventet levetid.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i hver sin enhet. Samsvarserklæring er fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Sprinkelanlegg. Felles røykvarslingsanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

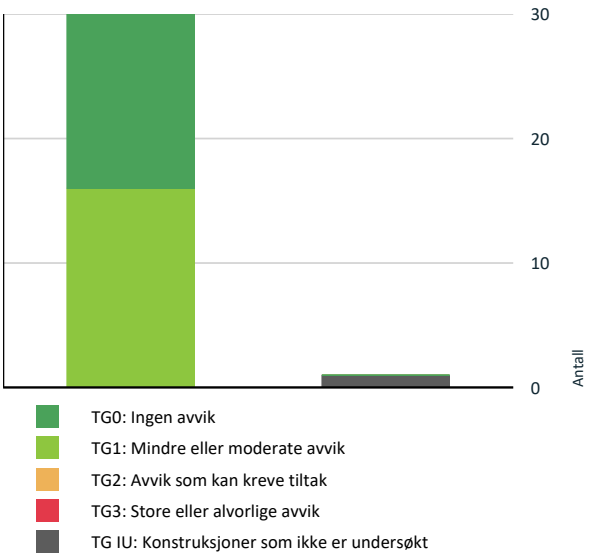
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger fra byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Satt prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare, men det vektlegges med tanke på grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Konsekvensen for alle gitte tilstandsgrader TG 2 og TG 3 som ikke blir utbedret på kort sikt vil resultere i økt slitasje, redusert funksjon, økt vedlikeholdskostnader i omfang og evt. utvikling av underliggende skader eller følgeskader som må legges til vurdering for den enkelte kjøper av eiendommen. TG som er satt på bygningsdelen er for hele bygningsdelen der det for øvrig ikke kan utelukkes at det foreligger ytterligere avvikspunkter i samme TG-kategori. Gitt TG på befaringsdagen kan, eller vil forandre seg over tid allerede i tidsintervall fra 1-12 mnd og videre etter befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Fabrikkmalt balkongdør med 3-lags isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca. 4 m² med innglasset del på 6 m². Betongdekke belagt med Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 128 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon

Beskrivelse

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Sjekkpunktet er vurdert ut i fra visuell kontroll på befaringsdagen, gjennomgang av egenerklæring og gjennomgang med eier. Det ble ikke opplyst eller påvist negative avvik på befaringsdagen.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med vannbåren varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på våtrommet er fremlagt.

6. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren varme. Det er fall mot sluk, ca. 46 mm på 2 meter lengde.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk



Kontroll av sluk.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

6. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

6. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Hybel: Flislagt bad med vannbåren varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

6. ETASJE > BAD 2

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på våtrommet er fremlagt.

6. ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

6. ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

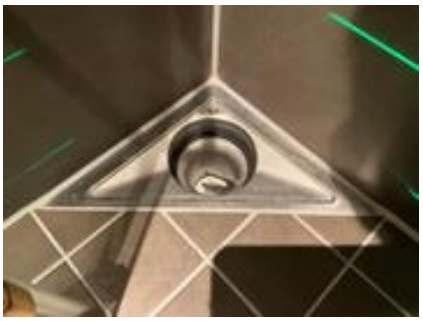
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Fall mot sluk er ca. 40 mm på ca. 1,6 meter lengde.

6. ETASJE > BAD 2

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 40 mm.



Kontroll av sluk.

6. ETASJE > BAD 2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

6. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

6. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

kjøkkeninnredning fra byggeår med sortbeiset slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkkenøy. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybel: kjøkkeninnredning fra byggeår med sortbeiset slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Opplegg til vaskemaskin. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på bad. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i leiligheten:
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulvet fra byggeår. Grunnet skjult i konstruksjonen er røropplegg i hovedsak vurdert opp mot alder og normal forventet levetid.



Besiktigelse av røropplegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i hver sin enhet. Samsvarserklæring er fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat. Sprinkelanlegg. Felles røykvarslingsanlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	96		6	102	4
Felles kjeller		5		5	
SUM	**96**	**5**	**6**		**4**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré, stue, soverom, soverom 2, bad, bad 2, kjøkken, stue/kjøkken, walk-in closet		Innglasset balkong
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,52 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger fra byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Knut Jørgen Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1957		152	8388 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fyrstikkbakken 14A

Hjemmelshaver
Larsen Knut Jørgen

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Fyrstikkbakken 14 Boligsameie	96 / 10278	OBOS Eiendomsforvaltning AS	932443678

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, plen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector forsikring	4216947			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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
23. sep. 2026

Oppdragsnummer
21-0299/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fyrstikkbakken 14A, 0667 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Knut Jørgen Larsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

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?

Nei

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Ja den er godkjent

---

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?

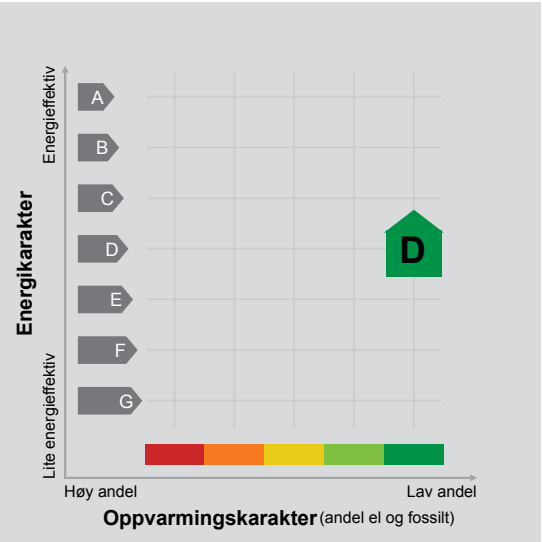
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0299/26

ENERGIATTEST

Adresse	Fyrstikkbakken 14A
Postnummer	0667
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1957
Seksjonsnummer	152
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300832018
Bruksenhetsnummer	H0603
Merkenummer	Energiattest-2025-76506
Dato	06.02.2025



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Stål
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	8
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0299/26 . Vår ref.: 5134-1-152 Dato: 23.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fyrstikkbakken 14 Boligsameie
Organisasjonsnr:	932443678
Seksjonseier:	Larsen, Knut Jørgen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	152
Adresse:	Fyrstikkbakken 14 A, 0667 OSLO
Seksjonsnummer:	152
Gnr.	144
Bnr.	1957

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 4216947.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	16368284452
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,35%
Restsaldo	9 938 465,43
Innfrielsesdato:	30.03.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 998,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Felleskost likt	345,00
Bredbånd	229,00
Felleskost delemeter	776,00
Felleskost brøk	3 648,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	522,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 111,-
Annen formue:	120 154,-
Gjeld:	65 546,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	16368284452
Restsaldo:	60 972,71
Kapitalkostnader:	2 109,57
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 60 972,71,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ulf B. Karlsen pr. e-post: ulf.karlsen@obos.no eller telefon: 22 98 14 15.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5134
FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Marie Nilsen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklærtes for lovlig satt.

Sak 5

Styrets årsberetning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styrets årsberetning for 2025 godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets årsberetning for 2025 godkjennes.

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2025_2026.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

2. Årsregnskap 2025.pdf

3. 5134 Revisjonsberetning.pdf

Sak 7

Endring i fakturering av filter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av styremedlemmer

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

Roller og kandidater

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

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

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

- Finn Kirkemo
- Joanna Wiznikowska

Sak 11

Valg av leder og medlemmer i valgkomitéen

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

Innstilling

Styret foreslår følgende kandidater:

Roller og kandidater

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

- Asunción Torrellas Lera

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

- Jon Ole Garpestad
- My Thao Nguyen

Styrets årsrapport

Årsrapport fra styret

Årsrapport fra styret 2025/26

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre vært:

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

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

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

Følgene temaer vil bli dekket i årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Felleslokaler/delemetere

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

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

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

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

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

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

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

14. Låser og dører

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Vedtak fra årsmøtet 2025 og styrets utkvittering

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

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Document ID 092221155575755381 80

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

BALANSE

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

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

Document ID 09222115557575538180

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

Document ID 09222115557575538180

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

Document ID 09222115557575538180

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

Document ID 09222115557575538180

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 14
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 16

Document ID 09222115557575538180

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

Document ID 09222115557575538180

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Protokoll til årsmøte 2026 for FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Hanne Eldby

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
John Ray St. Clair

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

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

Styrets innstilling
Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

Forslag til vedtak:
Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklærtes for lovlig satt.

✓ **Vedtatt.**

5. Styrets årsberetning

Styrets innstilling
Styrets årsberetning for 2025 godkjennes.

Forslag til vedtak:
Styrets årsberetning for 2025 godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

7. Endring i fakturering av filter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Fastsettelse av honorarer

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Ikke vedtatt.**

10. Valg av styremedlemmer

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

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Finn Kirkemo
Joanna Wiznikowska

Følgende stilte til valg:
Finn Kirkemo
Joanna Wiznikowska

11. Valg av leder og medlemmer i valgkomitéen

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

Innstilling
Styret foreslår følgende kandidater:

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Asunción Torrellas Lera

Følgende stilte til valg:
Asunción Torrellas Lera

Husordensregler for Sameiet Fyrstikkbakken 14

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

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

I leilighetene:

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

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

I fellesområdene:

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

Bruk av delemeter og takterrasser

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

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

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

Avbestillinger
Avbestillinger gjøres i Heime

Betaling refunderes ved avbestilling inntil:

- 7 dager før for gjesteleilighet
- 1 dag før for sauna
- 2 dager før selskapslokalet (loungen, møterom og kjøkken)

Antall reservasjoner

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

Rengjøring og rydding etter bruk

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

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

Prisliste for reservasjoner av delemeter og takterrasser, 2024

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

Husregler takterrasser

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

Det er ikke tillatt å ta med dyr på takterrassene.

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

Ved utsjekk:

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

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

Husregler selskapslokaler

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

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

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

Ved utsjekk:

- Sørg for at det er rent og ryddig.

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

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

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

Husregler gjesteleiligheter

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

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

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

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

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

V E D T E K T E R

for

Fyrstikkbakken 14 Boligsameie

Sist endret på årsmøte 06.06.2024

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser og delemeter

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

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

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

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

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

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

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

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

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

)innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. boligseksjon:

a) administrasjon som forretningsførsel/regnskapsførsel, revisjon, styrehonorar og andre kontorkostnader
b) kollektivt bredbånd og ev. tv

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

fellesskap. **9. Årsmøtet**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøte har hver boligseksjon &I stemme. Parkeringsseksjonen og delemeterseksjonen har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

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

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med:

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

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

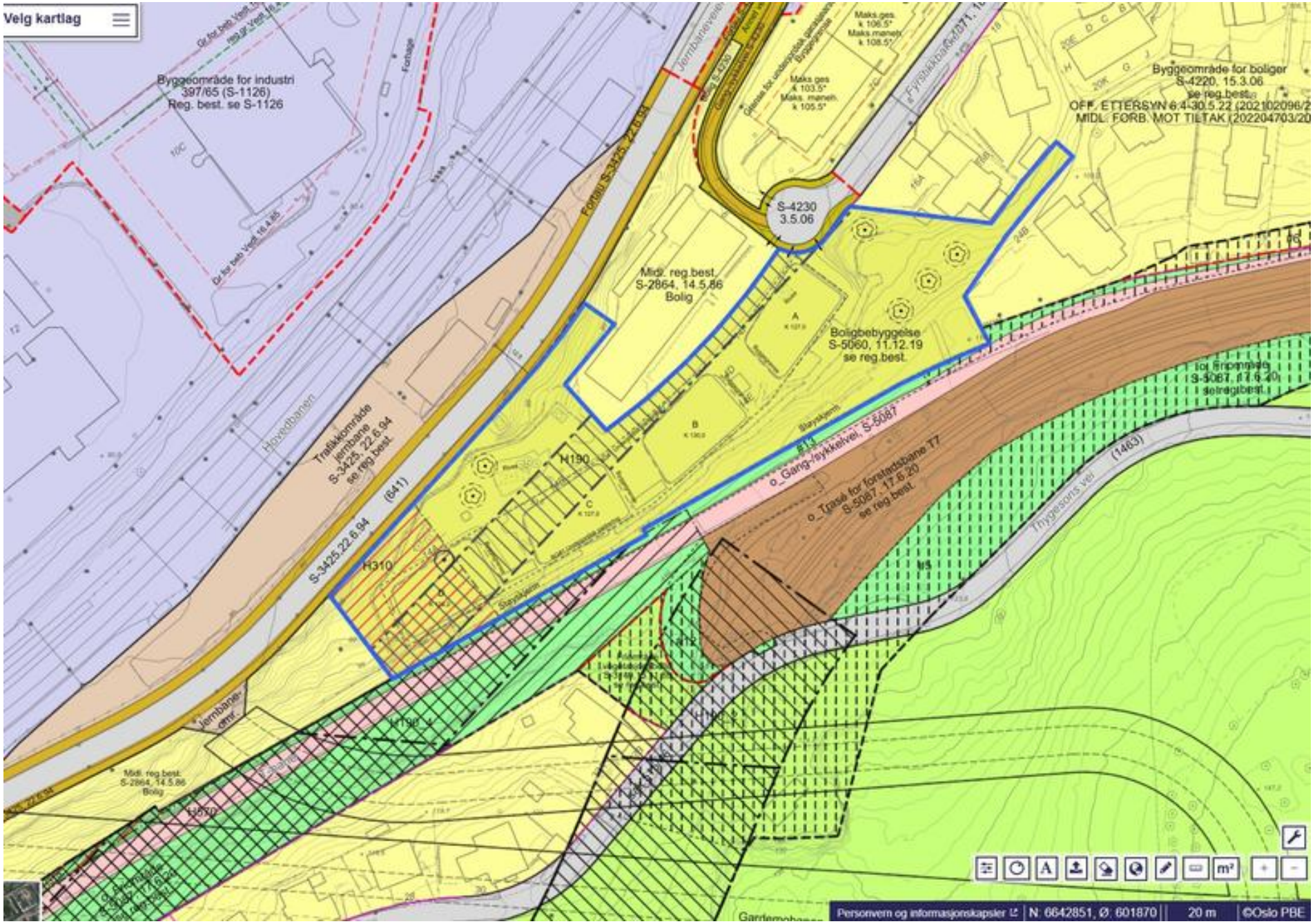
g) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
h) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
k)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

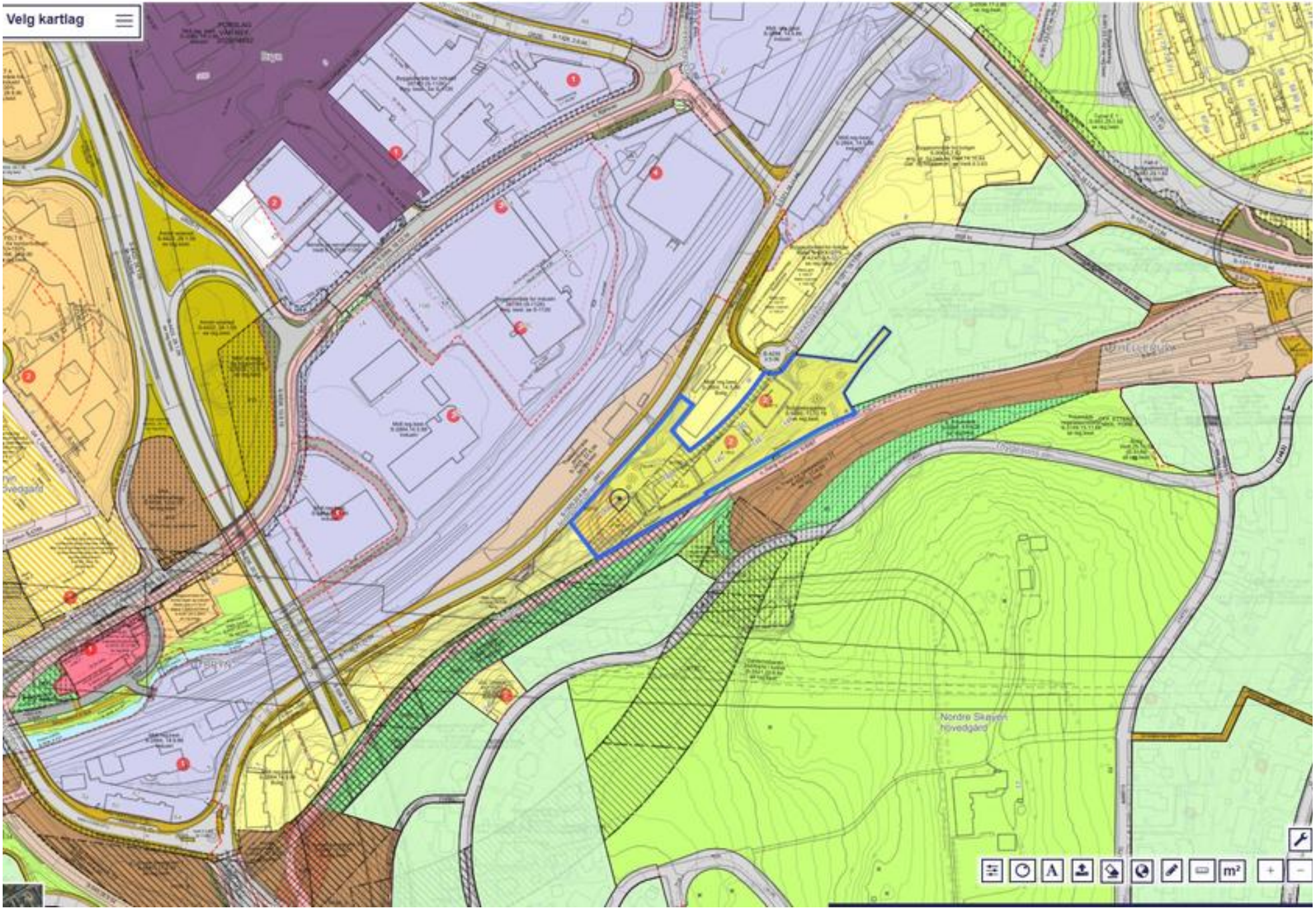
I) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

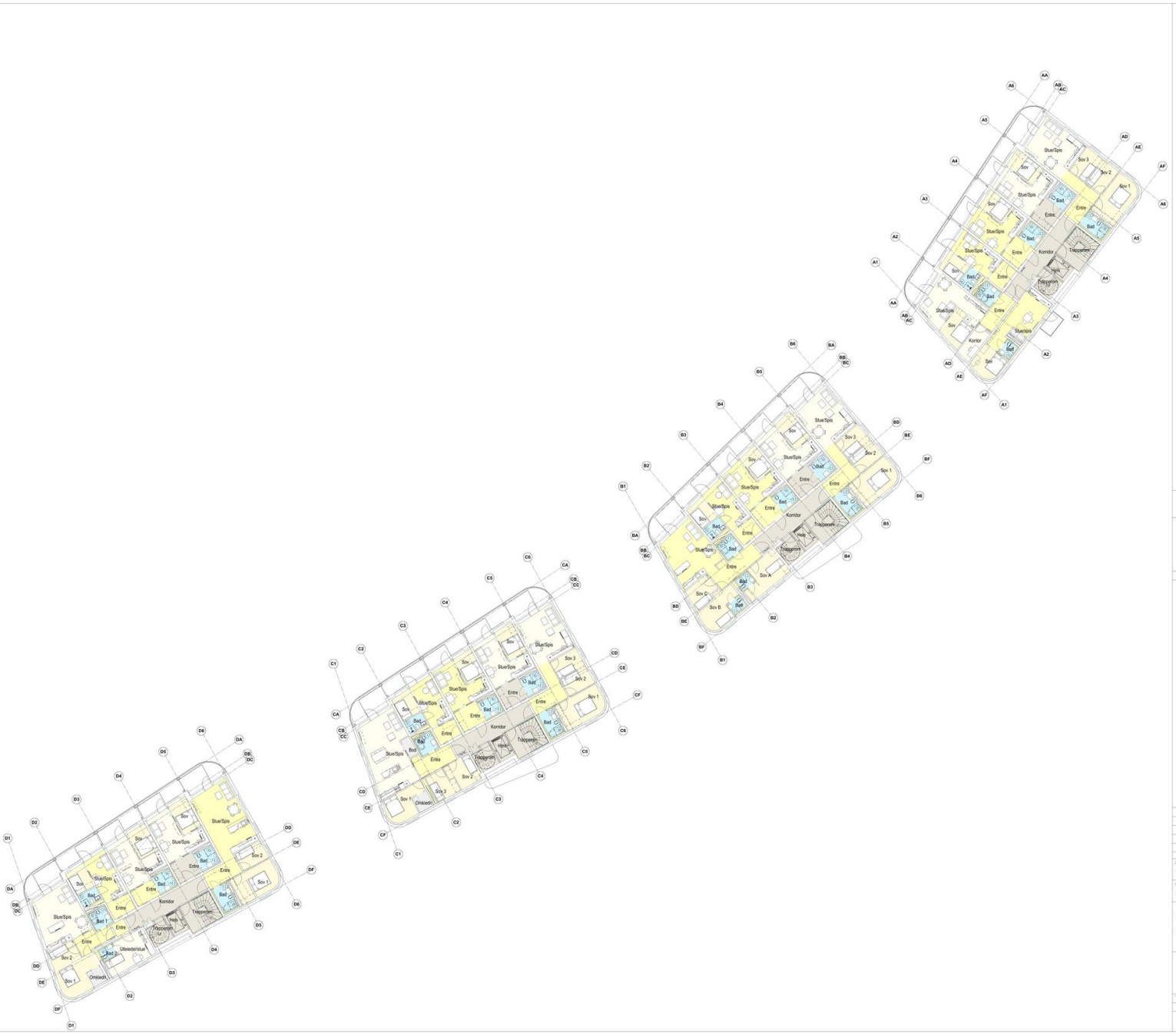
12-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

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

ooOoo


Velg kartlag
Byggeområde for industri
397/65 (S-1126)
Reg. best. se S-1126
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
S-4230
3.5.06
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Boligbebyggelse
S-5060, 11.12.19
se reg.best.
Trafikkområde
jernbane
S-3425, 22.6.94
se reg.best.
S-3425,22.6.94
(641)
H190
H310
H370
o_Gang-/sykkelvei, S-5087
o_Trasé for forsterkningsbane T7
S-5087, 17.6.20
se reg.best.
Thygesons vei
(1463)
Hovedbanen
Jernbane-
område
Personvern og informasjonskapsler
N: 6642851, Ø: 601870
20 m
©Oslo PBE


Velg kartlag
Nordre Skajen hovedgård



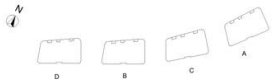
FYRSTIKKBAKKEN 14

Tiltakshaver

BIRK&CO

Birk&Co,
Fridtjof Nansens Plass 4
0160 Oslo

Lokasjonsfigur



Rev	Kommentar	Utf	Kontr.	Dato
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

Prosjektfase: Utførelse

Utført av: HC | Kontr. av: CN

Prosjektadresse: Fyrstikkbakken 14, 0667 Oslo

Dato: 28.05.2020 | Ansvarlig: KBE

Målestokk: 1:200

Format: Originalformat er A1

Planer

PLAN 06

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Kirkegata 4
0153 Oslo
Telefon: +47 215 22 200
E-post: oslo@linkarkitektur.no
Org.nr.: 915999726

Tegningsstatus: MB-søknad

Tegningsnummer

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

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

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

Ferdigattest – Fyrstikkbakken 14

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

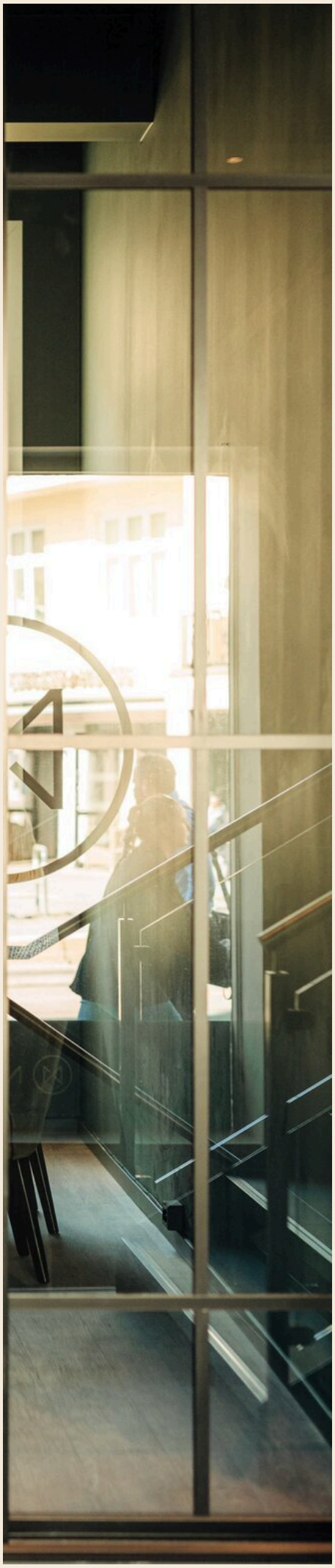


Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0299/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fyrstikkbakken 14A 0667 OSLO
Matrikkel: Gnr 144, bnr 1957, snr 152 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Sylvia Post

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
s.post@nordvikbolig.no
414 78 478