

Fyrstikkbakken 9



Velkommen til

Fyrstikkbakken 9



Salgsoppgaven produsert 16. juli 2025

Østensjø

Pen og lys 2-roms - Garasjeplass med lader - Balkong- V.vann, kabel-TV&fibernett ink - Nær marka - Ingen forkjøpsrett

Prisantydning	4 000 000,-
Fellesgjeld	104 100,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 105 450,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 316,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1964

Megler	Maria Valentinsen Løken
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Fyrstikkbakken 9 - en lys og arealeffektiv 2-roms med balkong og garasjeplass i rekke. Perfekt som førstegangskjøp med lave felleskostnader. Leiligheten har et flislagt bad fra 2010 (rehabilitert i borettslagets regi), kjøkken, et romslig soverom og en smart planløsning som utnytter plassen godt.

- Her bor du sentralt med kort vei til Oslo sentrum, og samtidig nær marka, dagligvare og Tveita senter. Bygget har heis, og i kjelleren finner du blant annet felles trimrom, vaskeri, sykkelbod og sportsbod.

- Verdt å merke seg:
- Flislagt bad fra 2010 (brl.)
- Garasjeplass i rekke med elbillader
- Balkong med god plass til utemøbler
- Varmtvann og kabel-TV/fibernett inkl.
- Felles vaskeri og trimrom
- Kjellerbod på 5 kvm
- Kort vei til buss, t-bane og tog
- Nær Østmarka og Østensjøvannet

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	60 kvm

Beskrivelse

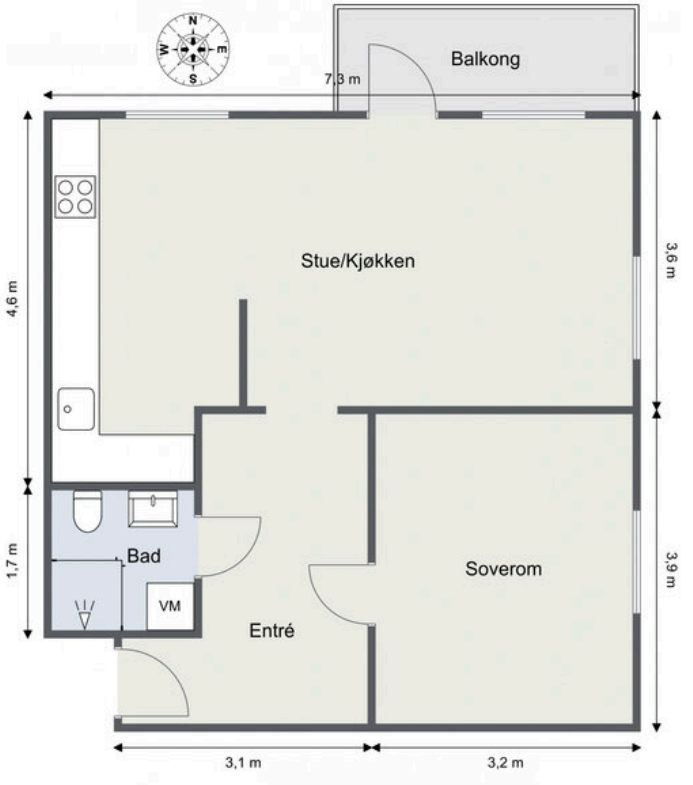
Underetasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.

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

DALBECK TAKST

Fyrstikkbakken 9

Underetasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.




Velkommen













Fyrstikkbakken 9

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 199 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	13 min 🚶 1 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	5 min 🚗 2.1 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	5 min 🚗 2.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	14 min 🚶 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 🚗 2 km

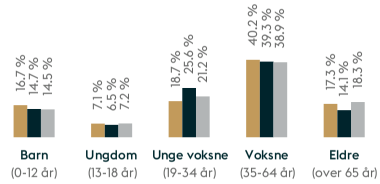
Offentlig transport

Hellerud Linje 2N, 76	4 min 🚶 0.3 km
Hellerud Linje 2, 3	6 min 🚶 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	12 min 🚶 1 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 🚗 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 6.2 km

Barnehager

Sørhellinga barnehage (1-5 år) 99 barn	8 min 🚶 0.6 km
Nordre Skøyen barnehage (2-5 å... 16 barn	10 min 🚶 0.7 km
Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn	11 min 🚶 0.9 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	9 min 🚶
🏋 Toppform Treningssenter	17 min 🚶

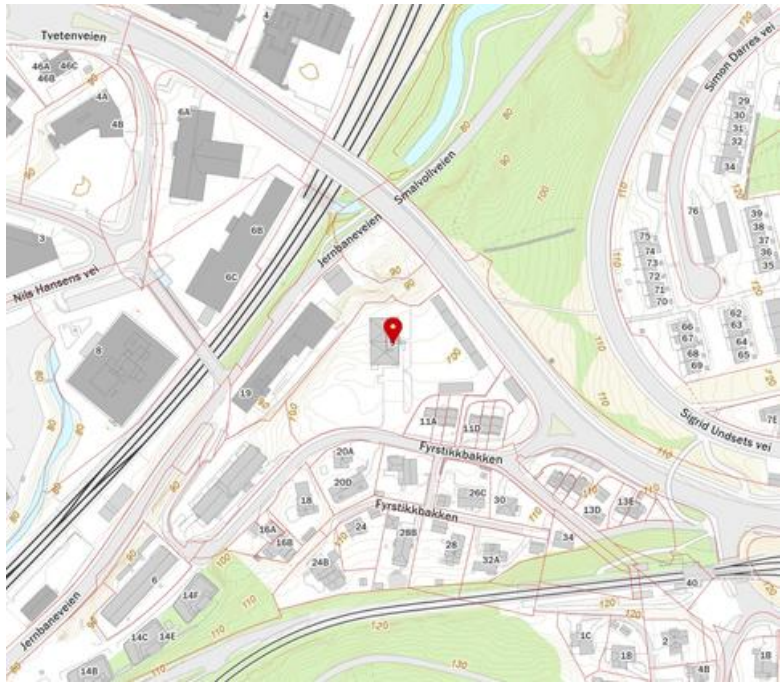
«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



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

Informasjon

Fyrstikkbakken 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0286/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Fyrstikkbakken 9, 0667 OSLO
Gnr 144, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 4 i Fyrstikkbakken Borettslag, org.nr. 952568361

Selger
Rahul Bhattacharjee

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)
104 100,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 104 100,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 105 450,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 114 750,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 55 kvm.

Total BRA: 55 kvm.

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

Innhold

Leiligheten inneholder: Stue, kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm.

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

Parkering

Boligen disponerer en garasjeplass på ca 14m2 i felles garasjerekke. Plassen har elbillader.

Borettslaget har et eget garasjelag. Leder heter Svein Lindblad. Tlf: 91707599
Andelseiere kan fritt overdra garasjeplass til kjøper eller andre andelseiere i borettslaget.

Garasjelaget administrerer parkeringsplassene, og det faktureres et årlig beløp som dekker blandt annet snøbrøyting. Pr. september 2020 har borettslaget to ladeplasser for EL-bil, og det jobbes med å utvide kapasiteten.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

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:

Om byggemetoden:
- Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
- Støpt såle, bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong/murkonstruksjon.
- Fasader i pusset murkonstruksjon.
- Flatt tak antatt tekket med takpapp.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bad Membran, tettesjiktet og sluk:
- TG2 settes på grunn av ukjent utførelse samt alder og forventet gjenværende levetid.

Kjøkken:
- TG2 settes på grunn av stedvis høy slitasje og småskader på benkeplate og

fronter.

Andre rom:
- TG2 settes på grunn av slitasje utover normal bruksslitasje.

Balkonger, verandaer og lignende:
- TG2 settes på grunn av slitasje og etterslep på periodisk vedlikehold.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
- TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt kondens/rusten stoppekran.

Ventilasjon
- TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 316,- pr. mnd.
Inkluderer: - Internett 60,00,-
- TV 466,00,-

- Felleskostnader 2 790,00,-

Punktet felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, strøm og renhold til/av fellesareal, driftskostnader, bygningsforsikring, eksterne tjenester, drift og vedlikehold.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 010 415,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 041 659,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/bredbånd er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Fyrstikkbakken Borettslag (org. nr. 952568361).

Det er planlagt generalforsanling 28.05.2025. Megler har p.t. ikke mottatt innkalling til generalforsamling.

Fellesvaskeri, felles tørkerom og felles sykkelbod.

Brannsikring i blokka:
Styret ble gitt fullmakt av generalforsamlingen til å ta opp et lån på kr. 1.150.000,- for oppgradering av brannsikkerhet i blokka.

Vedlikeholdshistorikk:
2024: Kontroll av EL-anlegg i leiligheter.
2023: Installasjon av nye branndører i hoved trappeoppløp og oppussing av indre gang i første etasje.
2022: Installasjon av nytt brannsikringsanlegg
2020: Kontrollert EL-anlegg, tetting av synkehull.
2019: Vedlikehold av varmtvannsanlegg, malt trappeoppgangene.
2018: Utskifting av utelamper, nye strømmålere installert, ny varmevifte i tørkerommet.
2017: Ny hoveddør til bygget, montert videoovervåkning.
2016: Utbedret/fornyet balustraden.
2015: Ny vaskemaskin, nytt nettinggjerde på eiendommen, asfaltering, utbedret enkelte sikringsskap.
2010: Våtromsrehabilitering av alle leiligheter m/røropplegg (AF Gruppen).

Forretningsfører

NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 104 100,-pr. 31.12.2024

Långiver: Lån HB 8398.72.17858
Lånenummer: 8398.72.17858
Rest lånebeløp: 7 261 634,00
Innfrielsedato: 15.11.2047
Rente type: 6,05%

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 11 243,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste er underskudd på kroner 76 195,- I 2024 var det budsjettert med et underskudd på kroner 34 754,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Grilling på balkongen er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt grunnet brannfare.
- Grilling på fellesområder skal kun foregå på avsatt grillområde og det skal benyttes grillkull.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold kan innvilges etter søknad til styret. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Beboer kan miste retten til dyrehold ved mislighold.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83536902

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 7 266 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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Fyrstikkbakken 9 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 lysløyper og flere bade- og fiskevann. På vinteren er det også gode skiforhold i løypene. Bråten på Nøklevann er en av Østmarkas fineste badeplasser. Her finner du gressletter, sandstrand, flytebrygge, stupebrygge og rampe for bevegelseshemmede.

Nærområdet byr på mange aktiviteter og fritidstilbud. Nærmeste treningssenter er Sats på Hellerud, Evo Bryn og Mudo Tveita. 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. 7 minutters gange fra leiligheten. Det er flere kjøpesenter i ikke langt fra leiligheten som f.eks. 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. 5 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. Det tar også bare knappe 9 minutter å gå ned til Bryn togstasjon. Med toget er du i sentrum på ca. 5 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert til 1966.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg. 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.

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/

Utvalgte byggesaker i området:

Wilhelm Stenersens vei - Etablering av ladeinfrastruktur for elbusser
Saksnummer: 202202544

Fyrstikkbakken 26 - Tilbygg
Saksnummer: 202207996

Fyrstikkbakken 7 - Etablering av nye porter til lager- og verkstedbygning
Saksnummer: 201113800

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/144/8:
23.01.1903 - Dokumentnr: 900322 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

20.10.1922 - Dokumentnr: 992820 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

23.10.1939 - Dokumentnr: 14929 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

08.01.1954 - Dokumentnr: 291 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1954 - Dokumentnr: 4187 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

29.01.1958 - Dokumentnr: 1094 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

25.10.1961 - Dokumentnr: 13692 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

22.03.1962 - Dokumentnr: 3426 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

22.03.1962 - Dokumentnr: 3427 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.07.1963 - Dokumentnr: 8484 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

22.08.1963 - Dokumentnr: 3446 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

28.02.1967 - Dokumentnr: 2982 - Skjønn
`

07.07.1967 - Dokumentnr: 9449 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

11.02.1972 - Dokumentnr: 2538 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

04.06.2007 - Dokumentnr: 443209 - Erklæring/avtale
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til bygningsloven
Fyrstikkbakken vil bli godkjent når den er opparbeidet ihht. plan- og bygningslovens bestemmelser.
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.
Med flere bestemmelser

18.09.1863 - Dokumentnr: 900063 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1

11.08.1948 - Dokumentnr: 8394 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:940

22.08.1952 - Dokumentnr: 9898 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:999

14.01.1955 - Dokumentnr: 499 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1024

24.04.1958 - Dokumentnr: 921100 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 144 BNR 935, 936 OG 941

06.05.1963 - Dokumentnr: 5328 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1231

28.10.1964 - Dokumentnr: 919945 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 140 BNR 30

13.09.1965 - Dokumentnr: 990197 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 144 BNR 1301

15.04.2008 - Dokumentnr: 303608 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2008 - Dokumentnr: 303619 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2186

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

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

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger 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: 1,00% av salgssum - estimert til kr. 43 041,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 464,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 700,-

Samlet skal selger betale kr. 126 965,- 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 18. juli 2025

Megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Fyrstikkbakken 9

EIERSKIFTERAPPORT™

Fyrstikkbakken 9
0667 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 26/06/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:144, Bnr: 8
Hjemmelshaver:	Rahul Bhattacharjee
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	4
Byggeår:	1964
Tomt:	7322 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	23.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles tomt opparbeidet med biloppstillingsplasser og plenareal.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Støpt såle, bærende konstruksjoner og etasjeskiller i betong/murkonstruksjon. Fasader i pusset murkonstruksjon. Flatt tak antatt tekket med takpapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i normal stand dog med slitasje og mindre avvik. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Dette er borettslagets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Strie og malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid. Det antas at bad er pusset opp i ca 2010 i henhold til dokumentasjon på varmekabler.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	55			5	55	
Kjellerbod		5				
SUM BYGNING	55	5		5	55	
SUM BRA	60					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Stue/Kjøkken, Soverom, Bad

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boligen disponerer en garasjeplass på ca 14m2 i felles garasjerekke.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 249cm målt i stue/kjøkken.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

26/06/2025

Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik. Overflatene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning. Det registreres dog noe oppsprukket og løs silikon der utbedring bør forventes.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelse.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk fra tilstøtende rom på grunn av murvegger.

Merknader: TG2 settes på grunn av ukjent utførelse samt alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning fremstår i funksjonell stand dog med slitasje og småskader på benkeplate og fronter. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Frittstående kjøl/frys, vaskemaskin og komfyr.

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette er ikke et krav til dagens kjøkken, men anbefales montert.

Merknader: TG2 settes på grunn av stedvis høy slitasje og småskader på benkeplate og fronter.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår hovedsakelig i normal stand alder tatt i betraktning, dog med slitasje som følge av alder og etterslep av oppgraderinger/vedlikehold. Sår/hakk/rift i overflater forekommer og anses som normalt i henhold til alder. Innvendige dører fremstår med skader. Enkelte utskiftninger/utbedringer av overflater vil være naturlig.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje utover normal bruksslitasje.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer. Balkongdør produsert i 2008, det antas at vinduer er av samme alder (ikke datostempel). Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Nordvendt balkong på ca 5m2 med tilkomst fra stue. Balkongen fremstår i normal stand, dog med etterslep på periodisk vedlikehold og mindre utbedringer bør forventes.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje og etterslep på periodisk vedlikehold.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til større skader under besiktigelsen. Det registreres dog kondens på ett vannrør i sjakt på badet samt rusten stoppekran. På grunnlag av dette er ikke stoppekranen funksjonstestet og utbedring/utskiftning bør forventes. Det ble ikke påvist synlige lekkasjer eller skader på rørene.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt kondens/rusten stoppekran.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ikke undersøkt.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon i oppholdsrom. Kullfilter på kjøkken. Felles avtrekk på bad. Soverom ventileres med veggventil. Stue ventileres ved å åpne vinduer.

Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning generelt.

Merknader: TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Historikken på anlegget er ukjent og det foreligger kun dokumentasjon på utskiftning av innmat i sikringskap og varmekabler på bad.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes på grunn av ukjent utførelse samt alder og forventet gjenværende levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes på grunn av stedvis høy slitasje og småskader på benkeplate og fronter.

3.1 Andre rom

TG2 settes på grunn av slitasje utover normal bruksslitasje.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes på grunn av slitasje og etterslep på periodisk vedlikehold.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt kondens/rusten stoppekran.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken samt ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bhattacharjee, Rahul	9578-5997-4-4367253	2025-06-17 12:43:35

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. jun. 2025

Oppdragsnummer
5-0286/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fyrstikkbakken 9, 0667 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Rahul Bhattacharjee

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2020

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8385916
Forsikret i: Storebrand

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?
Nei

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0286/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bhattacharjee, Rahul	2025-06-17

Identifikasjon

bankID Bhattacharjee, Rahul

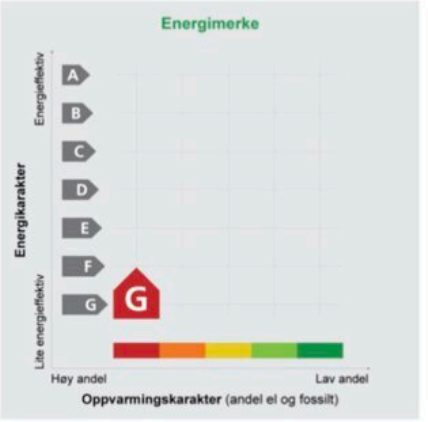
Signicat

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

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Fyrstikkbakken 9
Postnr	0667
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	4 / u0104
Gnr.	144
Bnr.	8
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1139397
Dato	02.06.2020



Innmeldt av	Oline Tomter

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER

FOR

FYRSTIKKBAKKEN BORETTSLAG

(org.nr. 952568361)

vedtatt/sist endret på generalforsamling 30.05.2022
i medhold av Lov om borettslag
av 06.06.2003 nr. 39

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Fyrstikkbakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner (kr 100,-).

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til borettslagets forretningsfører.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(4) Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(6) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Styret skal orienteres ved utleie som beskrevet i dette punktet. Detaljer som leieperiode og kontaktinformasjon til leietagere må også sendes til styret før leieforholdet starter.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier vil således kunne identifiseres med bruker, og vil kunne holdes ansvarlig for brukers handlinger og unnlatelser overfor borettslaget og de øvrige andelseierne.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Andelseier er også ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(2) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

bruksrett til, slikt som for eksempel boder, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere andelseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(8) Etter et eierskifte plikter den nye andelseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseieren.

(9) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholds-plikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

4-3 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen andel som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Visse endringer krever behandling og vedtak på generalforsamling, jf. vedtektenes punkt 10-8 (2) og borettslagsloven § 8-9.

(3) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

4-4 Ansvar for egenandel ved bruk av borettslagets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som faller innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes andelseiers uaktsomhet, skal andelseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av borettslagets felles bygningsforsikring, skal andelseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år med mindre generalforsamlingen vedtar noe annet. Varamedlemmer velges for to år, med mindre generalforsamlingen vedtar noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

8-4 Gjennomføring av generalforsamlingen
(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

8-5 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(2) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-7 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-8 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-9 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

ORDENSREGLER
FOR
FYRSTIKKBAKKEN BORETTSLAG

SIST ENDRET 30.05.2022

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro imellom klokken 22.00-08.00 (mandag-torsdag), og mellom 23.00-08.00 (fredag og lørdag). I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med høylytt underholdning.

Ved spesielle anledninger som kan medfører ekstra støy, skal beboerne i varsles i god tid. Det oppfordres til å henge opp nabovarsel på oppslagstavlen ved inngangsdøren, hvor man opplyser om dato, leilighetsnummer og telefonnummer.

Aktiviteter som innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08.00-20.00.
- Lørdager klokken 09.00-18.00.
- På søndager og helligdager skal støyende aktiviteter ikke forekomme.

Det oppfordres her også å henge opp nabovarsel på oppslagstavlen ved inngangsdøren, hvor man opplyser om dato, leilighetsnummer og telefonnummer.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer. Sigaretter skal ikke kastes ut av vindu eller balkong.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- vis hensyn til naboer ved vasking av balkong/vanning av planter så det ikke renner ned til leilighetene under.
- at alle elektriske apparater og ledninger er i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slik materiell lett kan forårsake brann. Unngå å lade mobiltelefoner, batterier til el-sykkel og lignende uten tilsyn.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Tiltak som utføres uten tillatelse vil kunne settes tilbake i sin opprinnelige stand for andelseiers regning.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Hver og én er ansvarlig for å rydde etter seg selv. Det er ikke tillatt å røyke sigaretter/e-sigaretter i fellesområdene innomhus.

Søppelkasser er kun beregnet til daglig husholdningsavfall, annet søppel og papp kastes på kommunens avfallspunkter/i container om våren. Papir/papp sorteres og kastes i egen beholder. Glass og metall kan kastes i container ved Hellerud T-banestasjon. Avfall skal ikke settes utenfor leiligheten i påvente av å bli båret ut. Avfall skal heller ikke settes utenfor søppelkassene, ta med søppel/papir tilbake hvis det er fullt. Mer detaljert informasjon om kildesortering og hentedager fås på Oslo kommunes hjemmesider.

Det skal ikke under noen omstendighet forekomme lagring av personlige eiendeler i fellesområdene. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres i eget rom ved siden av inngangsdøren.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Felling av trær skal kun finne sted etter samtykke av styret på forhånd.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset skal slukkes etter bruk der dette ikke skjer automatisk.

Det skal ikke etterlates gjenstander av noe slag på gressplenen på grunn av robotgressklipper.

Vannslangen skal ikke brukes som leketøy og skal alltid brukes under oppsyn av voksne. Den skal etter bruk legges tilbake i samme stand.

5. Kjøring og parkering
Borettslaget disponerer to parkeringsområder. Øvre parkeringsområde er kun gjesteparkering, nedre parkeringsområde er for beboerne. Hver leilighet disponerer ett gjesteparkeringsbevis som skal plasseres synlig i bilen. Gjester kan kun stå parkert 48 timer i løpet av en uke, ved feriegjester kan man søke styret om utvidet parkeringstid i god tid per e-post. Beboere kan kun parkere på øvre nivå med synlig parkeringsbevis ved kortere ærend. Vedrørende beboerparkering og leie av denne, må alle henvendelser rettes til Garasjelaget Fyrstikkbakken 9 per e-post.

6. Dyrehold
Dyrehold kan innvilges etter søknad til styret.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Beboer kan miste retten til dyrehold ved mislighold.

7. Vaskeriet
Vaskeriet kan benyttes i følgende tidsrom:

- Hverdager 08.00-21.00
- Lørdager 08.00-18.00
- Søndager og helligdager skal vaskeri/tørkerom ikke benyttes.

Tørking av tøy skal kun foregå i tørkerommet ved siden av vaskeriet eller i egen leilighet.

8. Treningsrom & fellesarealer
Nøkkel til treningsrom kan fås ved å kontakte vaktmester, den skal leveres tilbake ved flytting. Hver enkelt som benytter trimrommet har ansvar for å holde orden og sprite berøringspunkter etter bruk.

9. Andre bestemmelser

- Grilling på balkongen er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt grunnet brannfare.
- Grilling på fellesområder skal kun foregå på avsatt grillområde og det skal benyttes grillkull (ikke kvister/ved). Vær spesielt forsiktig med tennvæske. Denne og andre personlige eiendeler skal alltid fjernes fra grillplassen etter bruk. Grillen skal ha konstant tilsyn. Vær OBS på brannfare/eventuell info om ildforbud. Booking skjer ved å fylle ut skjema på oppslagstavlen.

10. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

NORIAN

Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6
0171OSLO

Deres ref.: 5-0286/25
Vår ref.: 093-1-04/8978
Dato: 19.06.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Fyrstikkbakken borettslag.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Fyrstikkbakken borettslag**
Organisasjonsnummer:	952568361
Gårds- og bruksnummer:	144 / 2186
Seksjons-/andelsnummer:	04
Adresse:	Fyrstikkbakken 9, 0667 OSLO
Eier/medeier:	Bhattacharjee, Rahul

NORIAN

FELLESKOSTNADER

Internett	60,00
TV	466,00
Felleskostnader	2 790,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 3 316,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 104 100**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 11 243

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Lån HB 8398.72.17858
Lånenummer:	8398.72.17858
Rest lånebeløp:	7 261 634,00
Innfrielsedato:	15.11.2047
Rente type:	6,05%

NORIAN

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Borettslaget har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Ja.
Utleie:	Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til NORIAN Eiendomsforvaltning.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 83536902
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene og/eller vedtektene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Borettslaget har et eget garasjelag. Leder heter Svein Lindblad. Tlf: 91707599 Andelseiere kan fritt overdra garasjeplass til kjøper eller andre andelseiere i borettslaget. Garasjelaget administrerer parkeringsplassene, og det faktureres et årlig beløp som dekker blandt annet snøbrøyting. Pr. september 2020 har borettslaget to ladeplasser for EL-bil, og det jobbes med å utvide kapasiteten.
Internett/TV:	Borettslaget har kollektiv avtale om TV & fibernett med Telenor. Har du spørsmål så kontakt Telenor kundetjeneste på 91509000 eller via https://www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/.
Oppvarming:	Borettslaget har felles varmtvann fra elektriske beredere.
Sikringsordning:	Borettslaget er ikke medlem av en sikringsordning.
Vedlikeholdshistorikk:	Vedlikeholdshistorikk: 2021: Brannsikring i borettslaget ble gjennomført. 2020: Kontrollert EL-anlegg, tetting av synkehull. 2019: Vedlikehold av varmtvannsanlegg, malt trappeoppgangene 2018: Utskifting av utelamper, nye strømmålere installert, ny varmevifte i tørkerommet. 2017: Ny hoveddør til bygget, montert videoovervåkning. 2016: Utbedret/fornyet balustraden. 2015: Ny vaskemaskin, nytt nettinggjerde på eiendommen, asfaltering, utbedret enkelte sikringsskap. 2010: Våtromsrehabilitering av alle leiligheter m/røropplegg (AF Gruppen). Generelt: Borettslaget har en fast vaktmester som bor i bygget. Vaktmester utfører mye løpende vedlikehold.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres via styret.
Skilt:	Postkasseskilt kan bestilles ved å kontakte styret. Endring av navn på ringeklokketablå kan bestilles ved å ta kontakt med styret.

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 19.06.2025:	kr. 0,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

NORIAN

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Kine Kittelsen Ødegård
Epost:	Fyrstikkbakken@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	**Bestilles og leveres via Infoland**
2. Forkjøpsrett	**Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares**
3. Eierskiftemelding	**Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper**
4. Styregodkjenning	**Følges opp av forretningsfører og sendes megler**
5. Ny eierskiftemelding	**Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer**
6. Eierskifte	**Gjennomføres i forretningsførers system**
7. Felleskostnader	**Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)**
8. Eierskiftegebyr	**Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig**
9. Restansesjekk	**Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret**
10. Oppgjør	**Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes**

NORIAN

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

ecit | NORIAN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

FYRSTIKKBAKKEN BORETTSLAG
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> *«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

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

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Fyrstikkbakken borettslag

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på generalforsamling. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 27.05.2025
Tidspunkt: 18:00
Sted: Bryn Skole

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Møteleder utnevnes formelt under møtet.

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

   Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024**
   Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO AS.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2025**
   Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til orientering.

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

   5.1 Ordinært honorar
   Styret foreslår en godtgjørelse på 97 344 for den gjennomførte styreperioden. Dette er en økning på 4% i henhold til KPI fra forrige styreperiode. Styret fordeler godtgjørelsen internt.

   5.2 Tilleggshonorar ifm utførelse av vaktmestertjenester i borettslaget
   Borettslagets tidligere vaktmester pensjonerte seg høsten 2023. Styret har valgt å avvente å ansette ny/bruke nytt firma og har blitt enige internt om at styremedlemmene har påtatt seg løpende arbeidsoppgaver som borettslagets vaktmester tidligere utførte. Dette er oppgaver som skiller seg ut fra typiske styreoppgaver (som styret mottar styrehonorar for), og inkluderer blant annet hagearbeid, arbeidsoppgaver som faller innenfor oppfølging av HMS-tiltak, vask av fellesområder som ikke kommer inn under avtale, etc.

   Styret har ført timelister for denne type arbeidsoppgaver, og vi foreslår at kompensasjonen for dette ekstraarbeidet tilsvarer timelønnen til vaktmester (270,- per time). Det ble også godkjent et tilleggshonorar av generalforsamlingen 2024 for denne type arbeidsoppgaver styremedlemmene hadde utført frem til generalforsamlingen 2024.

   Styret har hatt løpende dialog med Norian vedrørende løsning for slike typer arbeidsoppgaver, og vi fikk tilbakemelding om å be om honorar fra generalforsamlingen i stedet for å utarbeide arbeidskontrakter, noe som også sparer borettslaget for utbetaling av feriepenger. På bakgrunn av at alle styremedlemmer løpende har påtatt seg slike typer oppgaver, samt at dette gjelder for perioden fra generalforsamling 2024 og ut regnskapsåret 2025, har styret valgt å foreslå 50% av vaktmesters tidligere lønn. Resterende av vaktmesters lønn har styret valgt å la stå som eget punkt i budsjettet for nødvendige eksterne oppgaver som styremedlemmene ikke kan påta seg.

   Forslag til vedtak:
   Styret foreslår at 50% av vaktmesters tidligere lønn settes av som et tilleggshonorar til styret for allerede utførte vaktmesteroppgaver fra generalforsamling 2024 ut regnskapsåret 2025, kr 50 000,-.

   Styret gjør oppmerksom på at dette er et budsjett som settes av, altså et øvrig tak, men at det kun fordeles internt i henhold til loggførte timer for utførte vaktmesteroppgaver.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Stefan Halvorsen	På valg: 2025
Styremedlem	Kine Kittelsen Ødegård	På valg: 2026
Styremedlem	Jonas Nikolai Fritsch	På valg: 2025
Varamedlem	Steinar Bjørnerheim	På valg: 2026
Varamedlem	Annlaug Waage	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:
Det skal velges styreleder, 1 styremedlem og 1 varamedlem for 2 år.

Både styreleder, Stefan Halvorsen, og styremedlem, Jonas Fritsch, ønsker ikke å stille videre til valg. Varamedlem, Annlaug Waage, er per dags dato usikker på om hun ønsker å stille videre. Styret har dessverre ikke mottatt henvendelser fra andelseiere som ønsker å stille på valg videre, og gjør generalforsamlingen oppmerksom på at hvis ingen melder seg, kommer styret midlertidig til å bestå av ett styremedlem og ett/to varamedlem. Dette gjør at det eventuelt må innkalles til ekstraordinær generalforsamling hvis det ikke kommer interesse fra andelseiere senest på generalforsamlingen.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Se på opptak til kameraovervåking

Forslagsstiller: 102 Roge Olsen

Saksfremstilling:
Det har vært tyveri av flere pakker i oppgangen. Når man da har overvåkning så burde man kunne bruke det. Jeg fikk til svar at det ikke er mulig grunnet personvern. Ut ifra hva jeg har sjekket opp, stemmer ikke dette. Det er fellesarealer, og når det foreligger saklig grunn (som tyveri) kan man se på det. Spørsmålet mitt var ikke å utlevere noen spesifikk person ifra oppgangen heller. Jeg lurte kun på om dere kunne se om postbudet hadde levert tre pakker eller ikke.

Det er også ekstremt mye forsøpling ved søppelskassene. Og det er frustrerende og irriterende at det gang på gang er enkelte personer som ikke viser forståelse og tar hensyn til resten av oss i blokken. Her burde man også kunne varsle beboere om at det fra angitt tid, vil bli tatt i bruk overvåkning for å ta det med de det faktisk gjelder.

Styrets innstilling:
Slik styret er kjent med, ble kamera på borettslagets område opprinnelig anskaffet for å fungere som et preventivt tiltak mot hærverk og andre kriminelle handlinger. Det har vært klare og strenge retningslinjer innad i nåværende styre, samt tidligere styre angående tilgang og bruk av kameraopptak. Det skal foreligge en anmeldelse av aktuelle forhold, samt det er ikke tilgang for noen å se på kameraopptak alene. I tillegg er det kun politiet som kan få utlevert opptak.

Slik det fremkommer hos Datatilsynet er det kun politiet som har anledning til å få utlevert opptak fra kameraovervåkning. Ved andre tilfeller, er det kun anledning til å utlevere opptak og informasjon deretter med samtykke fra den/de som er avbildet. Videre står det også at en kun kan benytte kameraovervåkning i forbindelse med det forhåndsdefinerte formålet til at kamera opprinnelig ble anskaffet.

Forslag til vedtak:
Se på opptakene som allerede er.
Gi bøter til de som driver å forsøpler!

Styrets forslag til vedtak:
Styret forstår godt budskapet til forslagsstillers saksfremstilling. Dog på bakgrunn av strenge retningslinjer for bruk av opptak med tanke på personvern, mener styret at det ikke er tilgang til å utlevere informasjon til andre andelseiere om det som eventuelt blir sett på opptakene, men at det kun er politiet som bør ha tilgang til denne informasjonen.

Styret mener det er hensiktsmessig at det fortsatt skal være strenge rutiner i forbindelse med bruk av opptak, og at det skal foreligge anmeldelse av forhold, samt at det er politiet som må henvende seg til styret for å få utlevert informasjon om opptakene. Videre ser styret styret saken slik at vi dessverre ikke har myndighet til å bøtelegge andelseiere for å etterlate søppel ved søppelcontainere.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Fyrstikkbakken borettslag
org. nr. 952568361

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Stefan Halvorsen
Styremedlem	Kine Kittelsen Ødegård
Styremedlem	Jonas Nikolai Fritsch
Varamedlem	Steinar Bjørnerheim
Varamedlem	Annlaug Waage

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer 144 / 2186

Kontaktinformasjon
Epostadresse: fyrstikkbakken@styremail.no

Postadresse: Fyrstikkbakken borettslag
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse
Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Fyrstikkbakken borettslag
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører
Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor
Navn: BDO AS

Forsikring
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 83536902

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Styrets sammensetning:
Både styreleder, Stefan Halvorsen, og styremedlem Jonas Fritsch, ønsker ikke å stille videre til valg. Varamedlem, Annlaug Waage, er per dags dato usikker på om hun ønsker å stille videre. Styret har dessverre ikke mottatt henvendelser fra andelseiere som ønsker å stille på valg videre, og gjør generalforsamlingen oppmerksom på at hvis ingen melder seg, kommer styret midlertidig til å bestå av ett styremedlem og ett/to varamedlem. Dette gjør at det eventuelt må innkalles til ekstraordinær generalforsamling hvis det ikke kommer interesse fra andelseiere senest på generalforsamlingen.

Kommentar til årsregnskapet for 2024:
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styrets arbeid i perioden mellom generalforsamlingene:
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp andelseiere og leverandører. Styret har i denne perioden bestått av én styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Både styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer har vært invitert fast på alle møter.

Styremøter:
Styret har i denne perioden avholdt 12 styremøter. Utover dette har styret også jevnlig kontakt via telefon, e-post og lukket meldingsgruppe. Styret har faste saker som gjennomgås på hvert styremøte: Protokollføring, status regnskap, utestående husleie o.l. Styret har for øvrig i perioden hatt fokus på å følge opp HMS- og internkontrollsystem. Styret har samtidig hatt løpende saker gjennom året, som blant annet omfatter forbedring av avtale hos Telenor, oppfølging av brannvarslingssystem og el-billading og avtale om behandling av skjeggkre. Det har samtidig vært forskjellige nødvendige utbedringer gjennom året, som for eksempel felling av trær på borettslagets område og oppmerking av parkeringsplasser. Styret saksbehandler også kontinuerlig henvendelser fra andelseiere. Styremedlemmene har også påtatt seg en del vaktmesteroppgaver gjennom året som forhenværende vaktmester tidligere hadde ansvar for.

Budsjett 2025:
Borettslagets eiendomsforvalter, Norian, sender forslag til budsjett som styret gjennomgår og sender tilbake. Styret har valgt å følge råd fra eiendomsforvalter vedrørende husleieøkning etc. For øvrig redigerer styret budsjettet etter beste evne i henhold til tidligere erfaringer vedrørende kostnader borettslaget har hatt.

Generalforsamling 2025:
Styret fikk innmeldt en sak fra andelseiere i forbindelse med generalforsamlingen 2025. Saken er gjennomgått på styremøtene, og styret har kommet med forslag til vedtak, jf. separat saksfremstilling.

Styret i Fyrstikkbakken borettslag

Fyrstikkbakken Borettslag
2024

Document ID: 6e3cbrb6-926d-4248-b4a9-5beb04a389f8

Årsregnskap for Fyrstikkbakken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		2 873 834	2 771 488	2 547 131	2 935 622
Andre inntekter		12 317	0	0	5 358
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**2 886 150**	**2 771 488**	**2 547 131**	**2 940 979**
Lønn og personalkostnader	2	123 913	168 153	232 536	168 120
Renhold		52 680	49 008	60 000	56 100
Kabel-TV/Bredbånd		411 510	381 413	396 700	380 160
Kommunale avgifter		435 303	367 800	430 800	499 900
Strøm og nettleie		314 056	436 918	476 600	350 100
Andre driftskostnader	3	140 082	91 677	96 300	109 400
Reparasjon og vedlikehold	3	195 808	609 267	129 600	344 000
Eksterne tjenester	3	162 843	173 889	155 000	159 400
Serviceavtaler	3	31 023	29 766	23 000	30 000
Forsikringer		124 910	106 213	111 700	133 500
Andre kostnader	3	62 187	71 132	39 500	54 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 054 314**	**2 485 235**	**2 151 736**	**2 285 380**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**831 837**	**286 253**	**395 395**	**655 600**
DRIFTSRESULTAT:		**831 837**	**286 253**	**395 395**	**655 600**
Finansinntekter		11 775	10 965	0	0
Finanskostnader		447 742	373 413	430 149	441 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-435 967**	**-362 448**	**-430 149**	**-441 000**
ÅRSRESULTAT		**395 870**	**-76 195**	**-34 754**	**214 600**
Resultat		**395 870**	**-76 195**	**-34 754**	**214 600**
Overført til udekket tap		**0**	**-76 195**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**395 870**	**0**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**395 870**	**-76 195**	**0**	**0**

Document ID: 6e3cbrb6-926d-4248-b4a9-5beb04a389f8

Balanse

Fyrstikkbakken Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	4	576 091	576 091
Sum varige driftsmidler		**576 091**	**576 091**
Sum anleggsmidler		**576 091**	**576 091**
Kundefordringer		117 740	126 183
Forskuddsbetalte kostnader		104 872	288 525
Sum fordringer		**222 612**	**414 708**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	669 456	535 759
SUM OMLØPSMIDLER		**892 068**	**950 468**
SUM EIENDELER		**1 468 159**	**1 526 559**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		6 500	6 500
Sum innskutt egenkapital		**6 500**	**6 500**
Annen opptjent egenkapital		-6 853 679	-7 249 549
Sum opptjent egenkapital		**-6 853 679**	**-7 249 549**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-6 847 179**	**-7 243 049**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	7 337 596	7 482 838
Borettsinnskudd		817 000	817 000
Depositum		40 500	40 500
Sum annen langsiktig gjeld		**8 195 096**	**8 340 338**
Leverandørgjeld		42 512	346 734
Skyldige offentlige avgifter		0	4 899
Annen kortsiktig gjeld		77 730	77 637
Sum kortsiktig gjeld		**120 242**	**429 270**
SUM GJELD		**8 315 338**	**8 769 608**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 468 159**	**1 526 559**

OSLO,
Fyrstikkbakken Borettslag

Stefan Halvorsen	Jonas Nikolai Fritsch	Kine Kittelsen Ødegård
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 6e3cbrb6-926d-4248-b4a9-5beb04a389f8

Disponible midler

Fyrstikkbakken Borettslag

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**521 198**	**760 905**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	395 870	-76 195
Endring langsiktige lån	-145 242	-163 512
B. Årets endring i disponible midler	**250 628**	**-239 707**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**771 826**	**521 198**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	222 612	414 708
Kontanter og Bank	669 456	535 759
Omløpsmidler	**892 068**	**950 468**
Kortsiktig gjeld	-120 242	-429 270
Disponible midler	**771 826**	**521 198**

Document ID: 6e3cbrb6-926d-4248-b4a9-5beb04a389f8

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 6e3db1b6-926d-4248-b4a9-3beb04a389f8

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	2 269 188
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	403 455
Inntekt for el-bil lading	11 139
Fakturert parkering/garasje	21 500
Husleieinntekter	168 551
Andre inntekter	12 317
Sum driftsinntekter	**2 886 150**

Borettslaget eier en leilighet som er tilknyttet en andel til (andel 5).

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Lønn	0	51 000
Styrehonorar	108 600	90 000
Feriepenger	0	6 289
Arbeidsgiveravgift	15 313	20 780
Reisekostnad	0	84
Sum lønnskostnader	**123 913**	**168 153**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	65 547
Vakthold	61 396
Andre driftskostnader eiendom	13 139
Sum andre driftskostnader	**140 082**

Document ID: 6e3db1b6-926d-4248-b4a9-3beb04a389f8

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Oppussing ganger/heisdører - Alfa Malermesterfirma AS	113 750
Rep. og vedlikehold bygning	19 578
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	14 517
Rep. og vedlikehold vaskeri	7 593
Rep. og vedlikehold utearealer	7 230
Heis andre kostnader	30 777
Rep. og vedlikehold utstyr	2 363
Sum reparasjon og vedlikehold	**195 808**

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	13 046
Andre konsulenthonorarer	9 925
Forretningsførsel og regnskap	117 315
Ligningsoppgaver	18 275
Annen fremmed tjeneste	4 282
Sum eksterne tjenester	**162 843**

Serviceavtaler

	2024
Heis serviceavtale	31 023
Sum serviceavtaler	**31 023**

Document ID: 6e3db1b6-926d-4248-b4a9-3beb04a389f8

Andre kostnader

	2024
Leie container	8 226
Parkeringsleie	1 500
Inventar og kontormaskiner	1 199
Lisens og systemkostnader	12 062
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	4 333
Gebyrer ved purring	131
Annen kostnad	13 078
Tap på fordringer	16 658
Sum andre kostnader	**62 187**

Note 4 Anleggsmiddel

	Garasje/ parkerings plasser	Bygning og tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	11 162	564 929	576 091
Tilganger i året	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	**11 162**	**564 929**	**576 091**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	**11 162**	**564 929**	**576 091**
Årets avskrivninger	0	0	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**	**0**	**0**

Bygningen, tomten, garasjen og parkeringsplassene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om reparasjon og vedlikehold. Tomten eies av borettslaget og den er bokført til kr 0.

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	669 456
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**669 456**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0

Document ID: 6e3db1b6-926d-4248-b4a9-3beb04a389f8

Note 6 Negativ egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	6 500	-7 249 549	**-7 243 049**
Årsresultat	0	395 870	**395 870**
Saldo 31.12	**6 500**	**-6 853 679**	**-6 847 179**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	7 661 500
Restlån per 01.01.	7 482 838
Nedbetalt i år	145 242
Restsaldo per 31.12.	**7 337 596**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2047
Renter: 6,221 %

Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 7 337 596 til kredittinstitusjoner, derav kr. 6 473 345 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2024
Pantelån	7 337 596
Totalt	**7 337 596**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på:

	2024
Bygning og tomt	564 929
Totalt	**564 929**

Document ID: 6e3cb1b6-926d-4248-b4a9-5beb04a389f8

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: 6e3cb1b6-926d-4248-b4a9-5beb04a389f8

Document ID: 6e3cb1b6-926d-4248-b4a9-5be1b04a3898

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ensjøveien 29 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ensjøveien 29 AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1MR7Q-D2TJZ-5RIIS-CGQF2-4NCJB-ZR83U

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: 1MR7Q-D2TJZ-5RIIS-CGQF2-4NCJB-ZR83U

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-18 15:06:48 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1MR7Q-D2TJZ-5RIIS-CGQF2-4NCJB-ZR83U

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Protokoll for ordinær generalforsamling 2025 i Fyrstikkbakken borettslag org.nr. 952568361

Møtedato:	tirsdag, 27. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Bryn Skole
Tilstede fra forretningsfører:	Roy Røisland

1. **Konstituering**

   1.1. Valg av møteleder
   Som møteleder ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.
   Vedtak: Godkjent

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Som protokollfører ble Roy Røisland v/ECIT Norian foreslått.
   Til å underskrive protokollen ble Hannah Arnegard foreslått.
   Vedtak: Godkjent

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   11 andelseiere
   0 fullmakter
   Totalt 11 stemmer
   Vedtak: Godkjent

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
   Vedtak: Godkjent

2. **Styrets årsrapport for 2024**
   Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

   Vedtak: Tatt til orientering.

3. **Årsregnskap for 2024**
   Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

   Vedtak: Godkjent

4. **Budsjett for 2025**
   Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

   Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 6efd56f3-4933-43ae-bfeb-b8bb101ad483

5. **Godtgjørelse til styret**
   Det ble foreslått honorar til styret på kr. 97 344,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt. Dette er en økning på 4% fra fjorårets honorar.

   Vedtak: Godkjent

   5.2 Tilleggshonorar: Godkjent med overveldende flertall.

6. **Valg av tillitsvalgte**

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Stefan Halvorsen	På valg: 2025
Styremedlem	Kine Kittelsen Ødegård	På valg: 2026
Styremedlem	Jonas Nikolai Fritsch	På valg: 2025
Varamedlem	Steinar Bjørnerheim	På valg: 2026
Varamedlem	Annlaug Waage	På valg: 2025

Valg:
Det skal velges en styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem for 2 år.

Både styreleder, Stefan Halvorsen, og styremedlem, Jonas Fritsch, ønsker ikke å stille videre til valg. Varamedlem, Annlaug Waage, er per dags dato usikker på om hun ønsker å stille videre. Styret har dessverre ikke mottatt henvendelser fra andelseiere som ønsker å stille på valg videre, og gjør generalforsamlingen oppmerksom på at hvis ingen melder seg, kommer styret midlertidig til å bestå av ett styremedlem og ett/to varamedlem. Dette gjør at det eventuelt må innkalles til ekstraordinær generalforsamling hvis det ikke kommer interesse fra andelseiere senest på generalforsamlingen.

Styremedlem Kine Kittelsen Ødegård sa seg villig som å stille som styreleder for sin gjenværende styreperiode, som er frem til 2026. Dermed måtte det da velges inn erstatter til hennes verv som styremedlem.

Ida Merethe Rogne Olsen og Iva Zavadilova meldte seg som kandidater til de to styremedlem-posisjonene.

Annlaug Waage og Mads Peter Eriksen seg som kandidater til varamedlem. Etter skriftlig avstemming ble Mads valgt inn.

Valgt ble:
Styreleder: Kine Kittelsen Ødegård for 1 år.
Styremedlem: Ida Merethe Rogne Olsen og Iva Zavadilova for 2 år
Varamedlem: Mads Peter Eriksen for 1 år

Document ID: 6efd56f3-4933-43ae-bfeb-b8bb101ad483

Etter valget har styret følgende sammensetting:		
Styreleder	Kine Kittelsen Ødegård	På valg: 2026
Styremedlem:	Ida Merethe Rogne Olsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Iva Zavadilova	På valg: 2027
Varamedlem:	Steinar Bjørnerheim	På valg: 2026
Varamedlem:	Mads Peter Eriksen	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Se på opptak til kameraovervåking

Forslagsstiller: 102 Rogne Olsen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Det har vært tyveri av flere pakker i oppgangen. Når man da har overvåkning så burde man kunne bruke det. Jeg fikk til svar at det ikke er mulig grunnet personvern. Ut ifra hva jeg har sjekket opp, stemmer ikke dette. Det er fellesarealer, og når det foreligger saklig grunn (som tyveri) kan man se på det. Spørsmålet mitt var ikke å utlevere noen spesifikk person ifra oppgangen heller. Jeg lurte kun på om dere kunne se om postbudet hadde levert tre pakker eller ikke. Det er også ekstremt mye forsøpling ved søppelkassene. Og det er frustrerende og irriterende at det gang på gang er enkelte personer som ikke viser forståelse og tar hensyn til resten av oss i blokken. Her burde man også kunne varsle beboere om at det fra angitt tid, vil bli tatt i bruk overvåkning for å ta det med de det faktisk gjelder.

Styrets innstilling:
Slik styret er kjent med, ble kamera på borettslagets område opprinnelig anskaffet for å fungere som et preventivt tiltak mot hærverk og andre kriminelle handlinger. Det har vært klare og strenge retningslinjer innad i nåværende styre, samt tidligere styre angående tilgang og bruk av kameraopptak. Det skal foreligge en anmeldelse av aktuelle forhold, samt det er ikke tilgang for noen å se på kameraopptak alene. I tillegg er det kun politiet som kan få utlevert opptak. Slik det fremkommer hos Datatilsynet er det kun politiet som har anledning til å få utlevert opptak fra kameraovervåkning. Ved andre tilfeller, er det kun anledning til å utlevere opptak og informasjon deretter med samtykke fra den/de som er avbildet. Videre står det også at en kun kan benytte kameraovervåkning i forbindelse med det forhåndsdefinerte formålet til at kamera opprinnelig ble anskaffet.

Innmelders forslag til vedtak:
Se på opptakene som allerede er. Gi bøter til de som driver å forsøpler!

Styrets forslag til vedtak:
Styret forstår godt budskapet til forslagsstillers saksfremstilling. Dog på bakgrunn av strenge retningslinjer for bruk av opptak med tanke på personvern, mener styret at det ikke er tilgang til

Document ID: 6efd56f3-4933-43ae-bfeb-b8bb101ad483

å utlevere informasjon til andre andelseiere om det som eventuelt blir sett på opptakene, men at det kun er politiet som bør ha tilgang til denne informasjonen. Styret mener det er hensiktsmessig at det fortsatt skal være strenge rutiner i forbindelse med bruk av opptak, og at det skal foreligge anmeldelse av forhold, samt at det er politiet som må henvende seg til styret for å få utlevert informasjon om opptakene. Videre ser styret saken slik at vi dessverre ikke har myndighet til å bøtelegge andelseiere for å etterlate søppel ved søppelcontainere.

Vedtak: Saken ble diskutert, ingen vedtak ble fattet. Henstilling til styret om å sette opp nye skilt som er tydeligere enn de som er i dag, som kan gi en preventiv virkning. Anbefaling at skilt blir på både norsk og engelsk og at det vurdere både flere skilt, samt bedre plassering av disse for økt synlighet.

Møtet ble avsluttet klokken 19:30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: **Protokollvitne:**

Navn: Roy Røisland v/ECIT Norian

Navn: Hannah Arnegard

Document ID: 6efd56f3-4933-43ae-bfeb-b8bb101ad483

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: 6efd56f3-4933-43ae-bfeb-b8bb101ad483

2025-05-28 13:29:11 UTC+00:00
Roy Røisland
bankID
NO BankID - 0916878e-1d1c-4e00-9768-56234d320209

2025-05-30 09:09:58 UTC+00:00
Hannah Marie Arnegard
bankID
NO BankID - ebd869b7-f337-41ac-a3e4-b6794ba47e3d

Document ID: 6efd56f3-4933-43ae-bfeb-b8bb101ad483

Fyrstikkbakken Borettslag
2024

Document ID: 6e3cb1b6-926d-4248-b4a9-5beb04a389f8

Årsregnskap for Fyrstikkbakken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		2 873 834	2 771 488	2 547 131	2 935 622
Andre inntekter		12 317	0	0	5 358
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**2 886 150**	**2 771 488**	**2 547 131**	**2 940 979**
Lønn og personalkostnader	2	123 913	168 153	232 536	168 120
Renhold		52 680	49 008	60 000	56 100
Kabel-TV/Bredbånd		411 510	381 413	396 700	380 160
Kommunale avgifter		435 303	367 800	430 800	499 900
Strøm og nettleie		314 056	436 918	476 600	350 100
Andre driftskostnader	3	140 082	91 677	96 300	109 400
Reparasjon og vedlikehold	3	195 808	609 267	129 600	344 000
Eksterne tjenester	3	162 843	173 889	155 000	159 400
Serviceavtaler	3	31 023	29 766	23 000	30 000
Forsikringer		124 910	106 213	111 700	133 500
Andre kostnader	3	62 187	71 132	39 500	54 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 054 314**	**2 485 235**	**2 151 736**	**2 285 380**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**831 837**	**286 253**	**395 395**	**655 600**
DRIFTSRESULTAT:		**831 837**	**286 253**	**395 395**	**655 600**
Finansinntekter		11 775	10 965	0	0
Finanskostnader		447 742	373 413	430 149	441 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-435 967**	**-362 448**	**-430 149**	**-441 000**
ÅRSRESULTAT		**395 870**	**-76 195**	**-34 754**	**214 600**
Resultat		**395 870**	**-76 195**	**-34 754**	**214 600**
Overført til udekket tap		**0**	**-76 195**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**395 870**	**0**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**395 870**	**-76 195**	**0**	**0**

Document ID: 6e3cb1b6-926d-4248-b4a9-5beb04a389f8

Balanse

Fyrstikkbakken Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	4	576 091	576 091
Sum varige driftsmidler		**576 091**	**576 091**
Sum anleggsmidler		**576 091**	**576 091**
Kundefordringer		117 740	126 183
Forskuddsbetalte kostnader		104 872	288 525
Sum fordringer		**222 612**	**414 708**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	669 456	535 759
SUM OMLØPSMIDLER		**892 068**	**950 468**
SUM EIENDELER		**1 468 159**	**1 526 559**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		6 500	6 500
Sum innskutt egenkapital		**6 500**	**6 500**
Annen opptjent egenkapital		-6 853 679	-7 249 549
Sum opptjent egenkapital		**-6 853 679**	**-7 249 549**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-6 847 179**	**-7 243 049**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	7 337 596	7 482 838
Borettsinnskudd		817 000	817 000
Depositum		40 500	40 500
Sum annen langsiktig gjeld		**8 195 096**	**8 340 338**
Leverandørgjeld		42 512	346 734
Skyldige offentlige avgifter		0	4 899
Annen kortsiktig gjeld		77 730	77 637
Sum kortsiktig gjeld		**120 242**	**429 270**
SUM GJELD		**8 315 338**	**8 769 608**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 468 159**	**1 526 559**

OSLO,
Fyrstikkbakken Borettslag

Stefan Halvorsen	Jonas Nikolai Fritsch	Kine Kittelsen Ødegård
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 6e3ab1b6-926d-4248-b4a9-5beb04a389f8

Disponible midler

Fyrstikkbakken Borettslag

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**521 198**	**760 905**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	395 870	-76 195
Endring langsiktige lån	-145 242	-163 512
B. Årets endring i disponible midler	**250 628**	**-239 707**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**771 826**	**521 198**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	222 612	414 708
Kontanter og Bank	669 456	535 759
Omløpsmidler	**892 068**	**950 468**
Kortsiktig gjeld	-120 242	-429 270
Disponible midler	**771 826**	**521 198**

Document ID: 6e3ab1b6-926d-4248-b4a9-5beb04a389f8

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 6e3cb1b6-926d-4248-b4a9-5beb04a389f8

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	2 269 188
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	403 455
Inntekt for el-bil lading	11 139
Fakturert parkering/garasje	21 500
Husleieinntekter	168 551
Andre inntekter	12 317
Sum driftsinntekter	**2 886 150**

Borettslaget eier en leilighet som er tilknyttet en andel til (andel 5).

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Lønn	0	51 000
Styrehonorar	108 600	90 000
Feriepenger	0	6 289
Arbeidsgiveravgift	15 313	20 780
Reisekostnad	0	84
Sum lønnskostnader	**123 913**	**168 153**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	65 547
Vakthold	61 396
Andre driftskostnader eiendom	13 139
Sum andre driftskostnader	**140 082**

Document ID: 6e3cb1b6-926d-4248-b4a9-5beb04a389f8

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Oppussing ganger/heisdører - Alfa Malermesterfirma AS	113 750
Rep. og vedlikehold bygning	19 578
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	14 517
Rep. og vedlikehold vaskeri	7 593
Rep. og vedlikehold utearealer	7 230
Heis andre kostnader	30 777
Rep. og vedlikehold utstyr	2 363
Sum reparasjon og vedlikehold	**195 808**

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	13 046
Andre konsulenthonorarer	9 925
Forretningsførsel og regnskap	117 315
Ligningsoppgaver	18 275
Annen fremmed tjeneste	4 282
Sum eksterne tjenester	**162 843**

Serviceavtaler

	2024
Heis serviceavtale	31 023
Sum serviceavtaler	**31 023**

Document ID: 6e3cb1b6-926d-4248-b4a9-5beb04a389f6

Andre kostnader

	2024
Leie container	8 226
Parkeringsleie	1 500
Inventar og kontormaskiner	1 199
Lisens og systemkostnader	12 062
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	4 333
Gebyrer ved purring	131
Annen kostnad	13 078
Tap på fordringer	16 658
Sum andre kostnader	**62 187**

Note 4 Anleggsmiddel

	Garasje/ parkerings plasser	Bygning og tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	11 162	564 929	576 091
Tilganger i året	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	**11 162**	**564 929**	**576 091**
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0	0	0
Balanseført verdi 31.12.	**11 162**	**564 929**	**576 091**
Årets avskrivninger	0	0	0
Sum av- og nedskrivninger	**0**	**0**	**0**

Bygningen, tomten, garasjen og parkeringsplassene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om reparasjon og vedlikehold. Tomten eies av borettslaget og den er bokført til kr 0.

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	669 456
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**669 456**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0

Document ID: 6e3cb1b6-926d-4248-b4a9-5beb04a389f6

Note 6 Negativ egenkapital

	Andelskapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	6 500	-7 249 549	**-7 243 049**
Årsresultat	0	395 870	**395 870**
Saldo 31.12	**6 500**	**-6 853 679**	**-6 847 179**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	7 661 500
Restlån per 01.01.	7 482 838
Nedbetalt i år	145 242
Restsaldo per 31.12.	**7 337 596**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2047
Renter: 6,221 %

Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 7 337 596 til kredittinstitusjoner, derav kr. 6 473 345 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2024
Pantelån	7 337 596
Totalt	**7 337 596**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på:

	2024
Bygning og tomt	564 929
Totalt	**564 929**

Document ID: 6e3ab1b6-926d-4248-b4a9-5beb04a389f8

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: 6e3ab1b6-926d-4248-b4a9-5beb04a389f8

2025-04-28 07:18:03 UTC+00:00
Jonas Nikolai Fritsch

bankID

NO BankID - e32fa3c1-8a80-41a0-85d6-f643fcee1870

2025-05-05 17:31:15 UTC+00:00
Stefan Halvorsen

bankID

NO BankID - 71a1f6d5-21db-4a4c-b2cf-629a049ecd17

2025-05-06 06:58:10 UTC+00:00
Kine Kittelsen Ødegård

bankID

NO BankID - a3d60f84-5ede-48c8-95a2-c33856fb3e44

Document ID: 6e3db1b6-926d-4248-b4a9-5beb04a389f8

Fyrstikkbakken Borettslag
c/o Opuscapita Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum 0104 Oslo
Som eier av gnr 144 bnr 8

Oslo kommune sak 201707118 Vår ref. 62534 / MRE Oslo, 03.11.2017

Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan på Bryn i Østensjø bydel i Oslo – Fyrstikkbakken 14, gnr 144 bnr 1957

På vegne av Birk & Co AS varsler LINK arkitektur AS om oppstart av detaljreguleringsplan for bolig. Det planlegges oppført 120-140 leiligheter i Fyrstikkbakken 14. Det skal bygges miljøvennlige boliger 500m fra knutepunktene Bryn stasjon eller Hellerud på Ellingsrudbanen. Det foreslås boligblokker på 8-11 etasjer. Høyden følger terrenget slik at sikt fra naboer ikke hindres. Forslagsstiller har inngått intensjonsavtale med Futurebuilt om å utvikle et forbildeprosjekt. Høy utnyttelse og lav parkeringsgrad inngår i disse forpliktelsene.

Prosjektet ligger inntil avgrensningen for strategisk plan for Hovinbyen og Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) Bryn. Det sees sammen med knutepunktstrategien for Bryn. Kommuneplanen 2015 angir området som eksisterende bebyggelse. Gjeldende reguleringsplan hjemler oppføring av fire volumer til bolig. Oslos Klima- og energistrategi legger til rette for klimasmart byutvidelse, hvor gange, sykkel og kollektiv skal være den enkleste og mest attraktive måten å ferdes på. Slike løsninger vil bli innarbeidet i prosjektet.

Planområdet ligger nedenfor Nordre Skøyen hovedgård ved et regulert friområde, i skrånende terreng ned mot Jernbaneveien. Området har en klar avgrensning mot boligområdet i øst og nordøst. T-banelinjen avgrenser planområdet i sør. Sporveien har igangsatt planarbeid for omlegging av dagens trasé. I dette arbeidet anbefaler Sporveien å gå videre med alternativ med lang tunnel, alternativ 4. Dermed er det muligheter for at dagens t-banelinje endres til gang- og sykkelvei og at denne kobles til planområdet.

Forslagsstillers stedsanalyse og Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring samt øvrige dokumenter, kan leses i Plan- og bygningsetatens innsynsløsning http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/ saksinnsyn ved søk på saksnr. 201707118. Sporveiens planer kan sees på saksnr. 201708743.

Spørsmål og merknader kan rettes til:
LINK Arkitektur AS v/ Martin Rasch Ersdal, postboks 383 Sentrum, 0102 Oslo
Tlf: 40223384 eller mre@linkarkitektur.no innen mandag 27. november 2017.

Videre saksgang
Når merknadsfristen er ute, vil selve planforslaget bli utarbeidet for deretter å bli sendt til Oslo kommune/ PBE for saksbehandling. Etter første gangs behandling i kommunen blir planen lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil da bli anledning til å komme med merknader til planforslaget før videre politisk behandling.

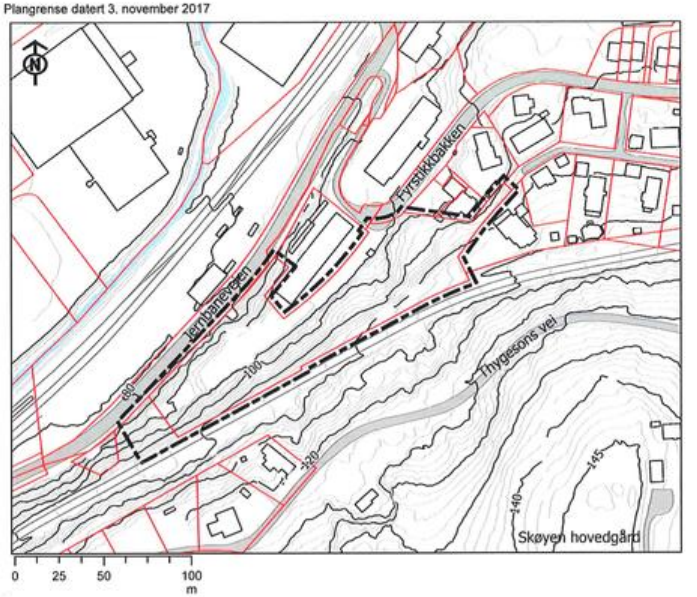
Med vennlig hilsen

Martin Rasch Ersdal
Byplanlegger

E mre@linkarkitektur.no

LINK ARKITEKTUR

Plangrense datert 3. november 2017



BDO

Tel: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 OSLO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Fyrstikkbakken Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Fyrstikkbakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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

BDO

Tel: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 OSLO

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.

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

BDO

Tel: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 OSLO

Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 28. april 2017
BDO AS

Håkon Andersen-Gott
Registrert revisor

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 6772 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 07.03.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201006691-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tone Breirem | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FYRSTIKKBAKKEN 9	Eiendom:	144/8/0/0
Tiltakshaver:	Brl. Fyrstikkbakken 9 v/Erik Thoresen	Adresse:	Fyrstikkbakken 9, 0667 OSLO
Søker:	AF Gruppen Norge AS	Adresse:	Postboks 6772 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - FYRSTIKKBAKKEN 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.03.2011 av:

Tone Breirem - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Kopi til:
Brl. Fyrstikkbakken 9 v/Erik Thoresen, Fyrstikkbakken 9, 0667 OSLO, erik@sylinderteknikk.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Hagen & Nygård AS
P.b. 247
2021 SKEDSMOKORSET
post@hagen-nygard.no

Dato: 20 AUG. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200702746-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Katja Beer | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FYRSTIKKBAKKEN 9	Eiendom:	144/8/0/0
Tiltakshaver:	Karin Loftsgaard	Adresse:	Fyrstikkbakken 9, 0667 OSLO
Søker:	Hagen & Nygård AS	Adresse:	P.b. 247, 2021 SKEDSMOKORSET
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

FERDIGATTEST - FYRSTIKKBAKKEN 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Ellen B. Gulbrandsen
avdelingsenhetsleder

Katja Beer
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje for 16 biler.

Arbeidssted	Matr.nr.	
Fyrstikkbakken 9.	gnr. 144, bnr. 8.	67/1019

Byggherre

I/S GARASJELAGET FYRSTIKKBAKKEN 9
v/herr Bekkevold
Fyrstikkbakken 9

OSLO-6.

Ansvarshavende

Herr Per A. Pedersen
c/o Wideröe Industri A/S
Postboks 115

FORNEBU.

OV/AG

19.november 1971

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

I henhold til tinglyst erklæring.

O. Verndal
Bygningsinspektør
O.Verndal

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

C-15. Andvord. 4000. 29933/68. —

Kopi til:
FYRSTIKKBAKKEN BORETTSLAG, c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRAKON AS
Innspurten 13A
0663 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.01.2023
Runar Berget	202210235 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	FYRSTIKKBAKKEN 9	Eiendom:	144/8/0/0
Tiltakshaver:	FYRSTIKKBAKKEN BORETTSLAG	Søker:	BRAKON AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Fyrstikkbakken 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg og nødbelysning, mottatt24.12.2022.

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

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

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • 417200
TB/EI

KOPI

Oslo, den 9.mars 1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 144, bnr. 8, Tvetenveien 73/75,
Arbeidets art
Boligblokk (höyhus).
Bygningens art
Nybygg.
Byggherre
Fyrstikkbakkens Borettslag v/h.r.adv. E.M. Torkildsen, Grensen 3.
Byggemelder
Arkitekt Einar Bakstad, Fr. Nansens vei 2.
Ansvarshavende
Siv.ong. Jon Bech, Haraldrudveien 5.

Journalnr.
61/2521,
Avsluttende synsforretning
14.1.1965.

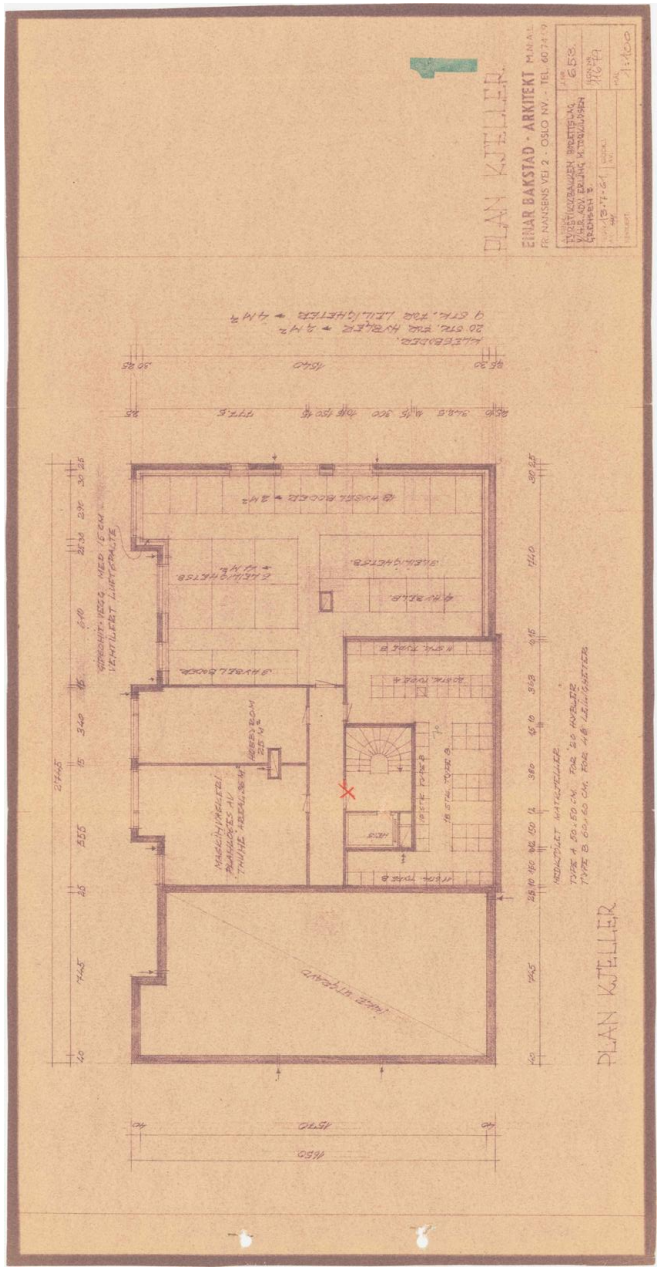
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

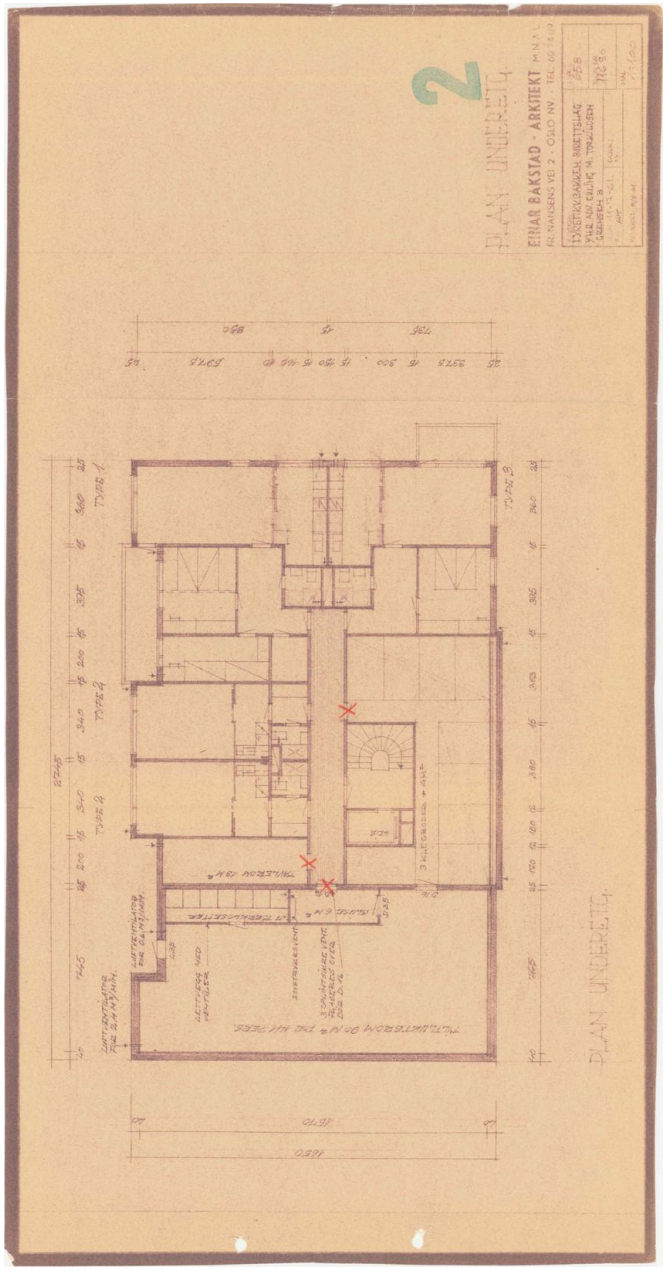
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

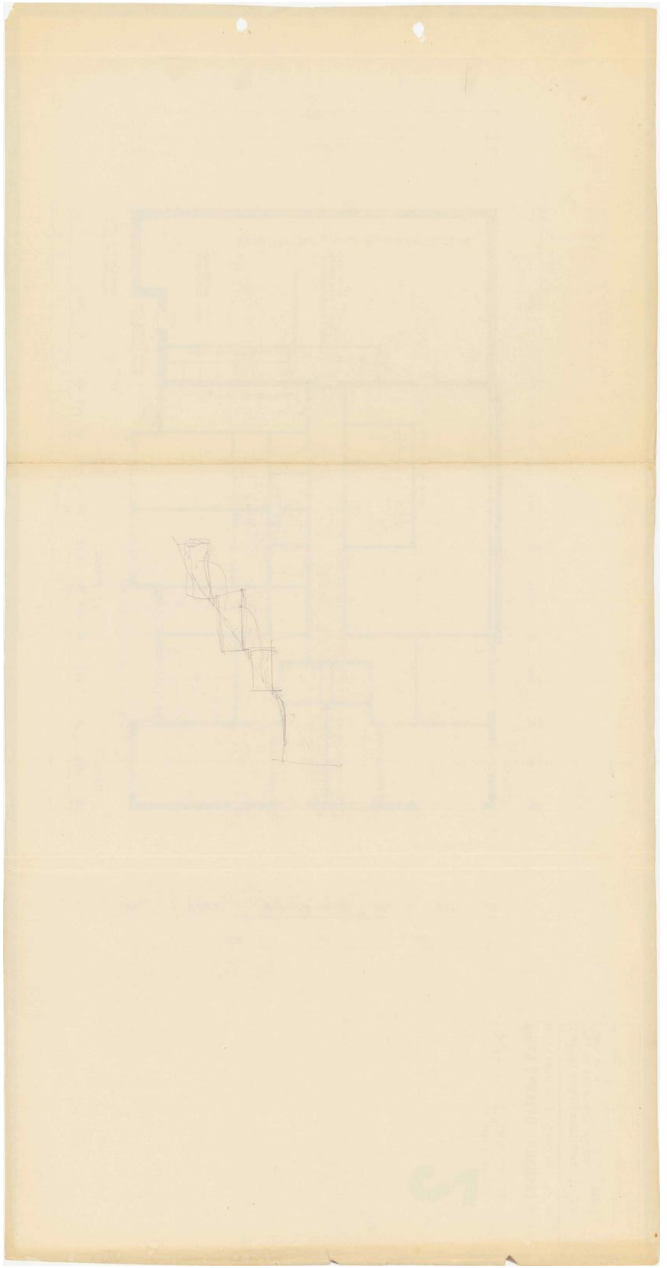
Distriktsingeniør
T. Busch

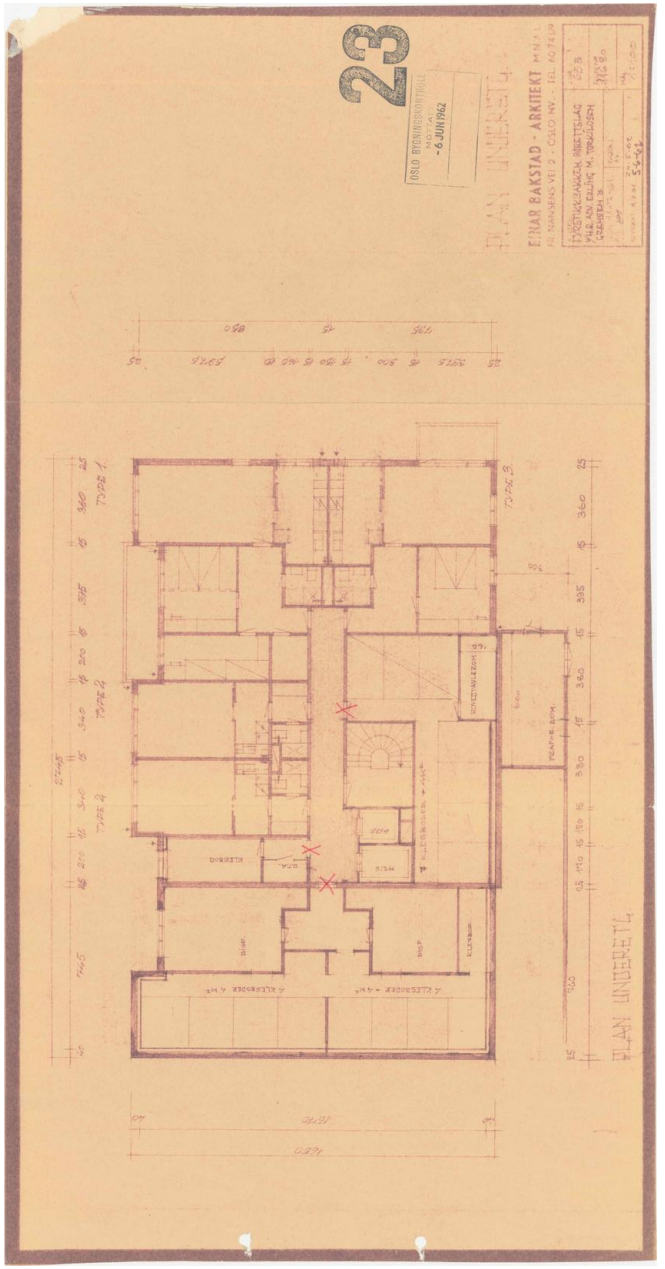
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

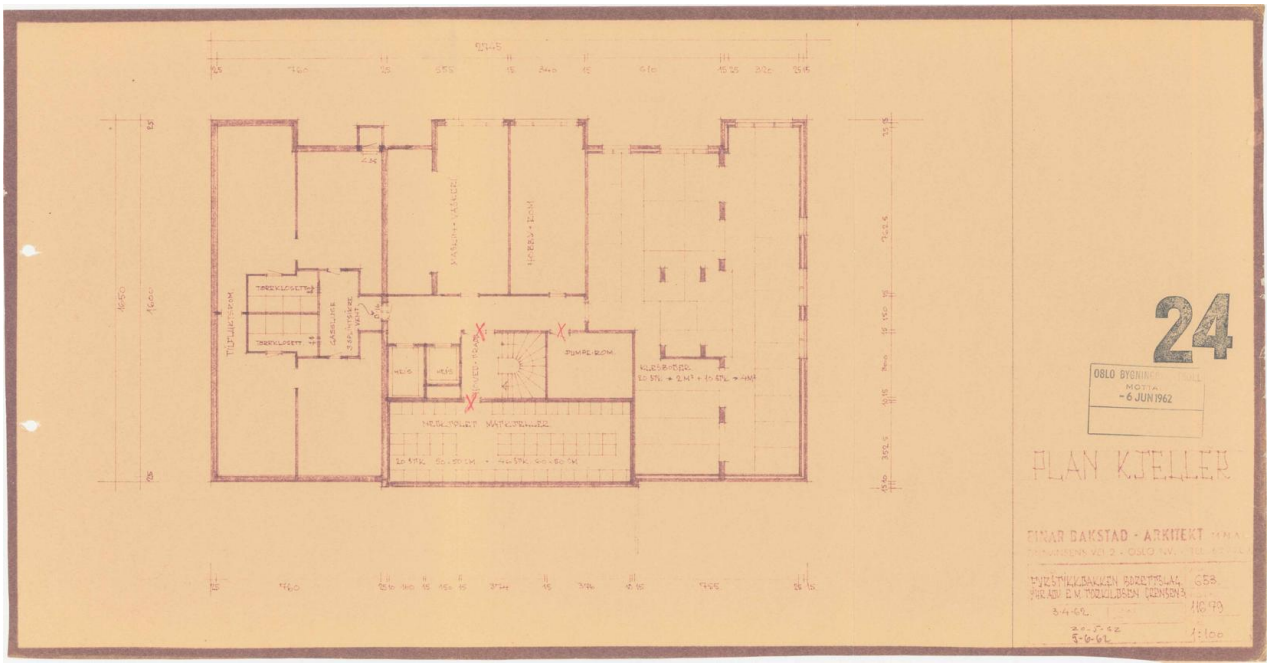
Steinø C/B. 3000 K. A. 5072/65. —

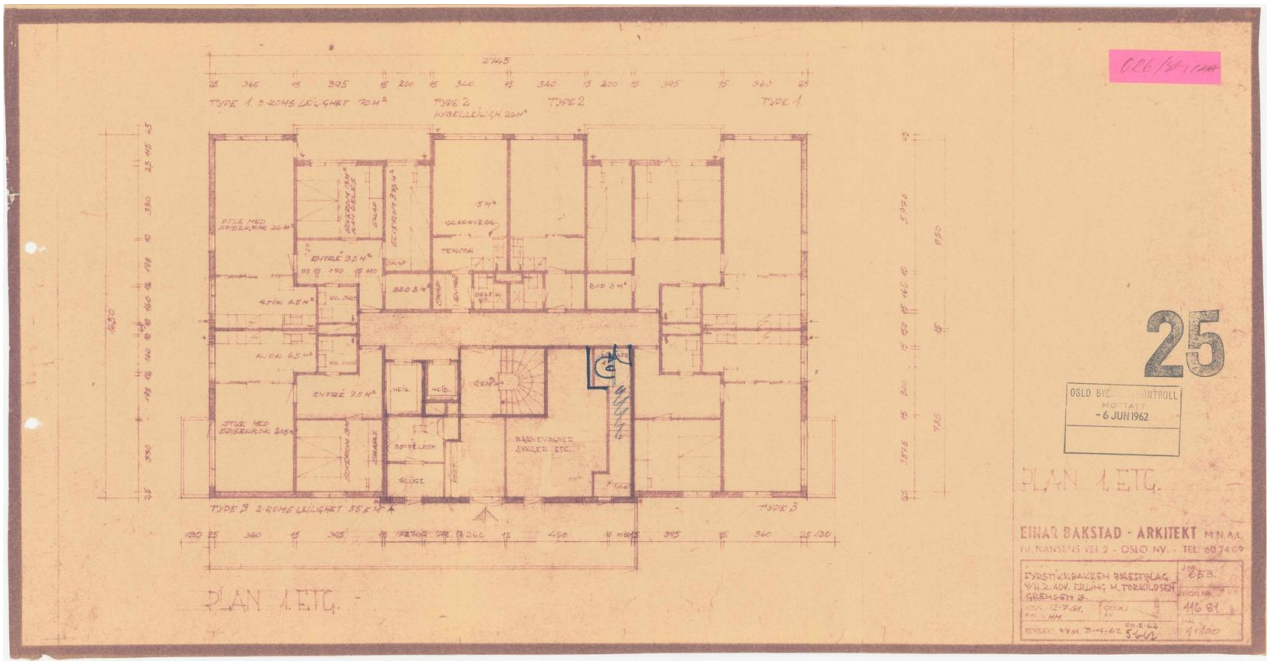

1
PLAN KJELLER
EINAR BAKSTAD · ARKITEKT M.N.A.L.
FR. NANSENS VEI 2 · OSLO NV · TEL. 60 72 19
PLAN KJELLER

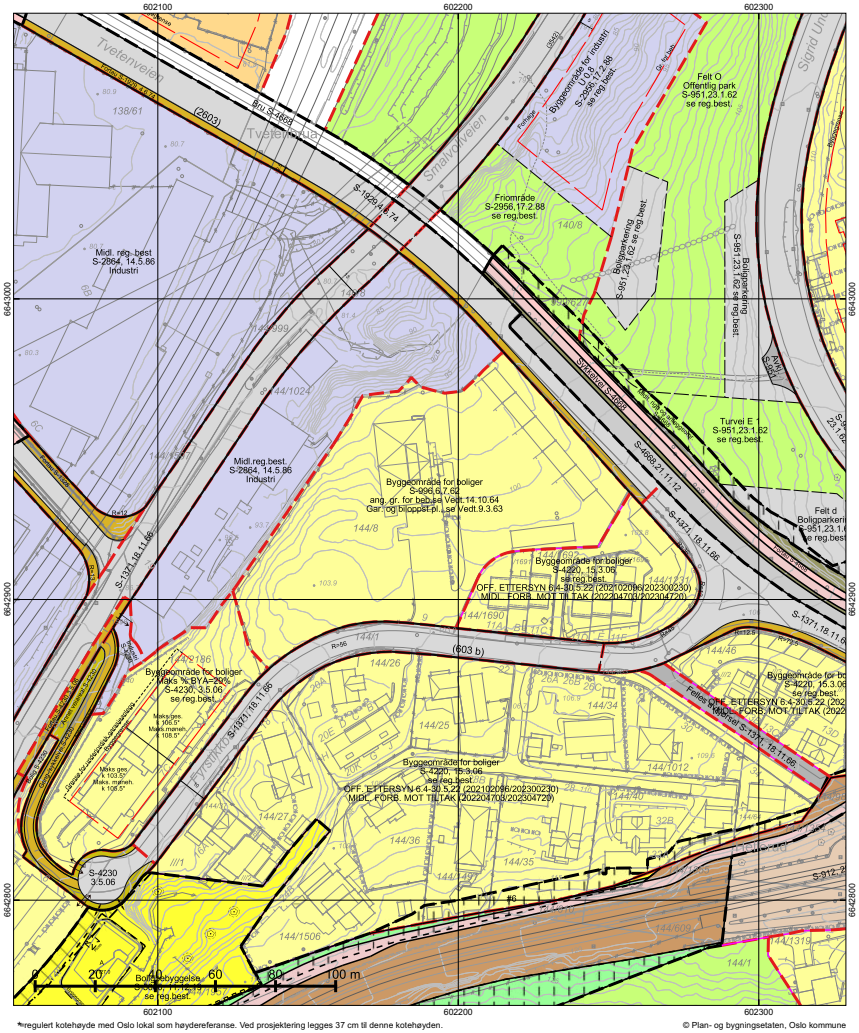

2
PLAN UNDERETG.
EINAR BAKSTAD · ARKITEKT M.N.A.L.
FR. NANSENS VEI 2 · OSLO NV · TEL. 60 72 19
PLAN UNDERETG.




23
OSLO BYGNINGSKONTROLL
- 6 JUN 1962
EINAR RAKSTAD - ARKITEKT
PLAN UNDERETG.
TYPE 1
TYPE 2
TYPE 3
TYPE 4
TYPE 5
KLESSKORF
PLAN UNDERETG.


24
OSLO BYGNINGSRÅD
MOTTA
- 6 JUN 1962
PLAN KJELLER
FINAR DAKSTAD - ARKITEKT
PYRITTHUSBANKEN BARDUFOSS A/L
PRIVATBOLIG E.M. TOLLEFSBRÅTEN DRENSEN
5-6-62
1:100


TYPE 1 3-ROMS LEILIGHET 70 M²
TYPE 2 HYBELLEILIGH 20 M²
TYPE 2
TYPE 1
TYPE 3 2-ROMS LEILIGHET 55 K M²
TYPE 3
PLAN 1. ETG.
25
OSLO BYG... KONTROLL
MOTTATT
- 6 JUN 1962
PLAN 1. ETG.
EINAR BAKSTAD - ARKITEKT MNAL
WILHELMSENS VEI 2 - OSLO NV. - TEL. 60 74 09
FYRSTIKKALLEEN BOLETTBLAG. VIII. 2. ADV. ERLING M. TORVILDSEN GRENSEVEI 2.
683
116 81
1:100



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

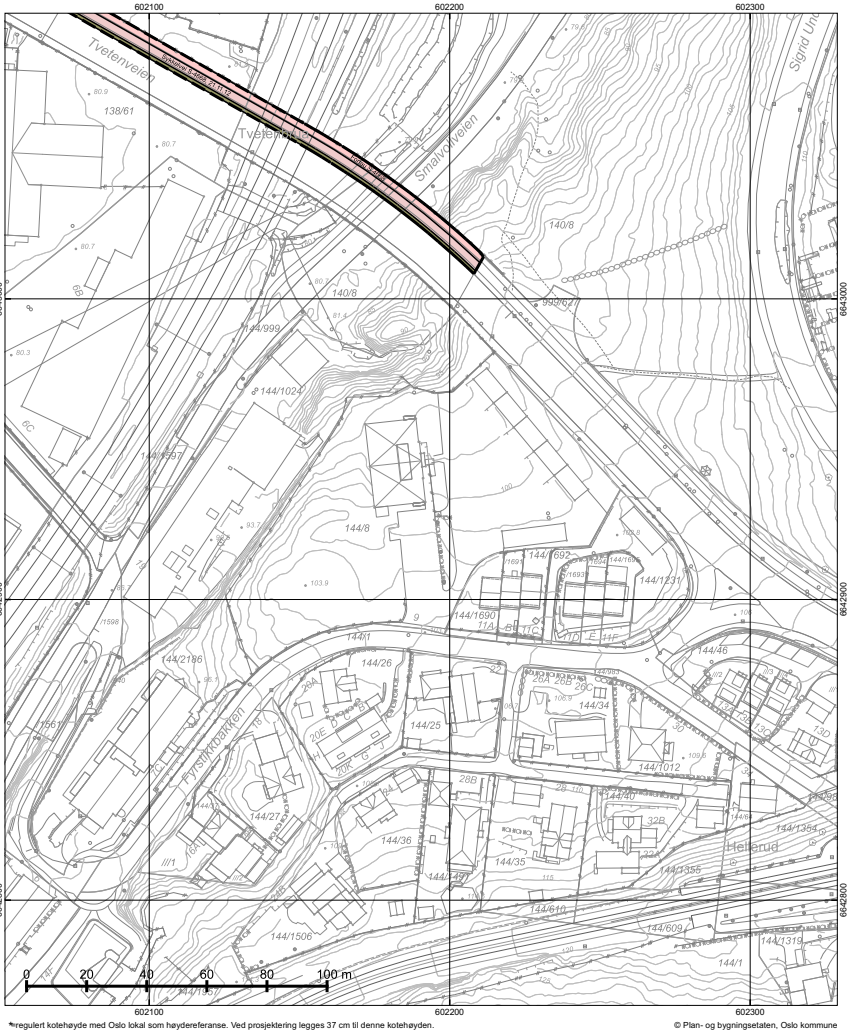
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144665/ 86514274
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: FYRSTIKKBAKKEN 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/8

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144665/ 86514274
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: FYRSTIKKBAKKEN 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/8

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

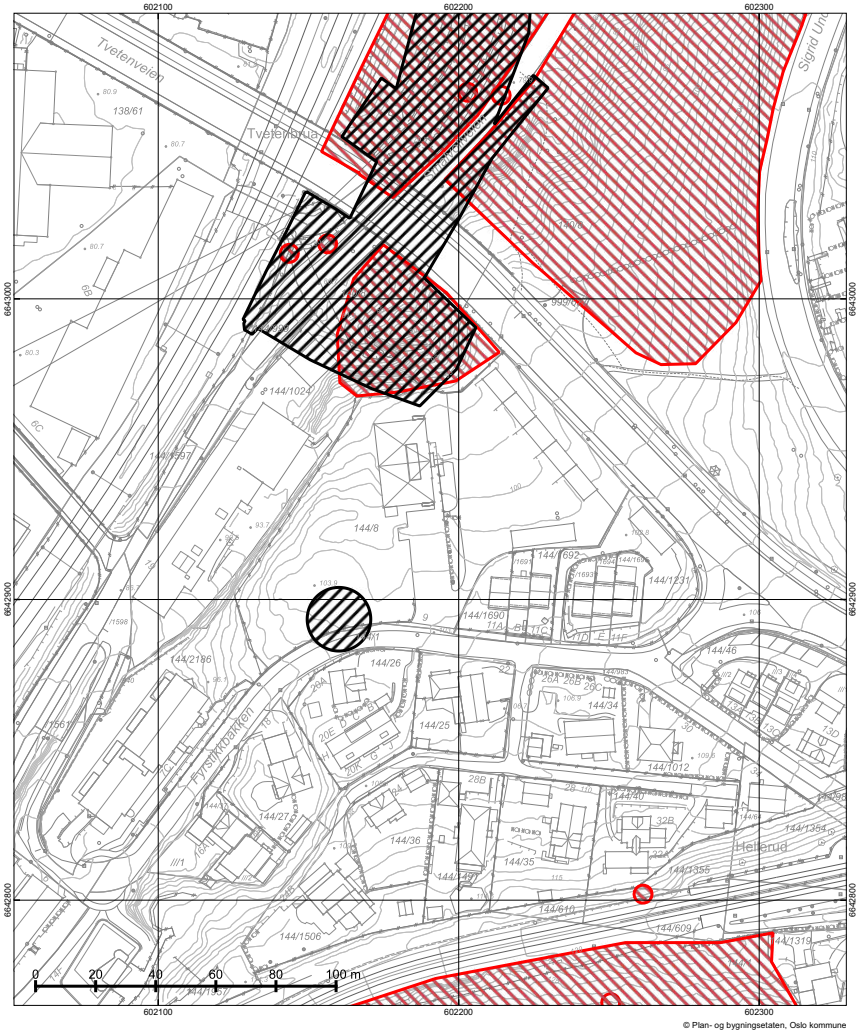
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

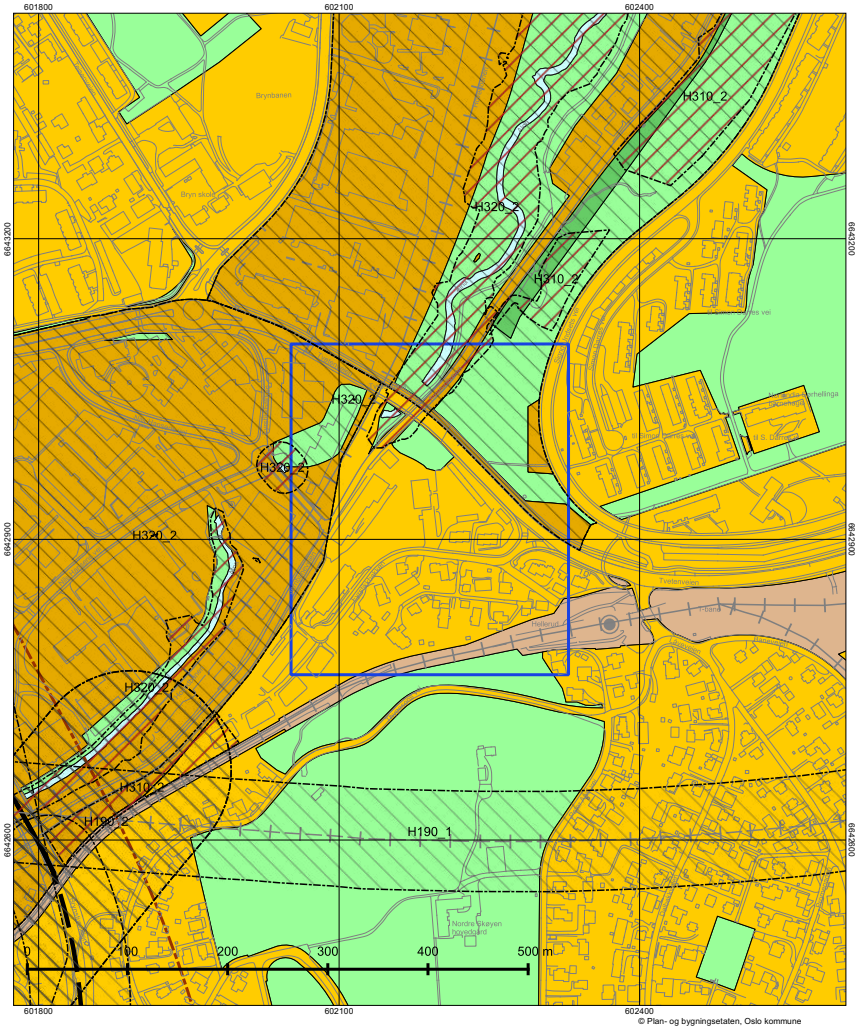
Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144665/ 86514274
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: FYRSTIKKBAKKEN 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/8

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



Oslo

Dato: 17.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144665/86514274
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Nordstrand
FYRSTIKKBAKKEN 9

Dato: 17.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514274
8595278

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 8

Vi viser til bestilling av 20250617 for FYRSTIKKBAKKEN 9.

GNR. 144 BNR. 8

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.09.1863.

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

7322 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

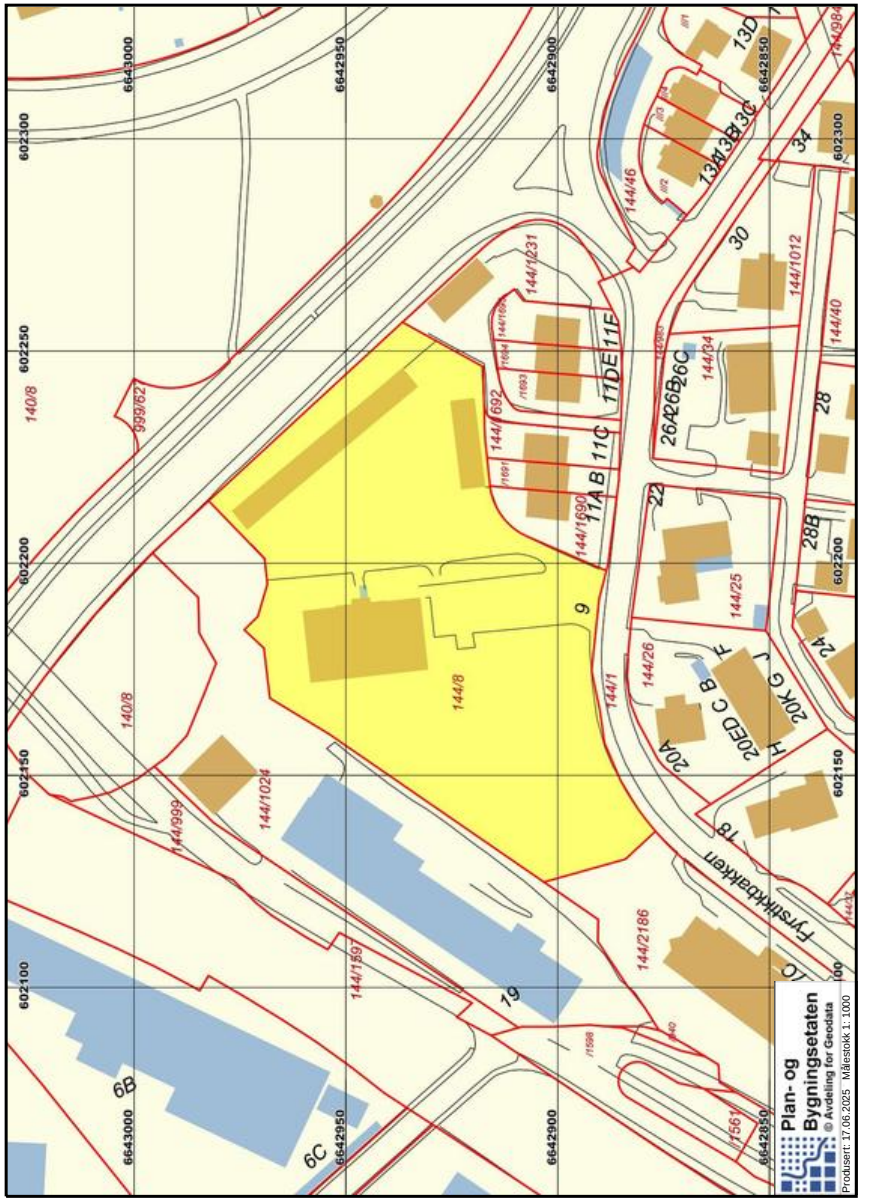
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

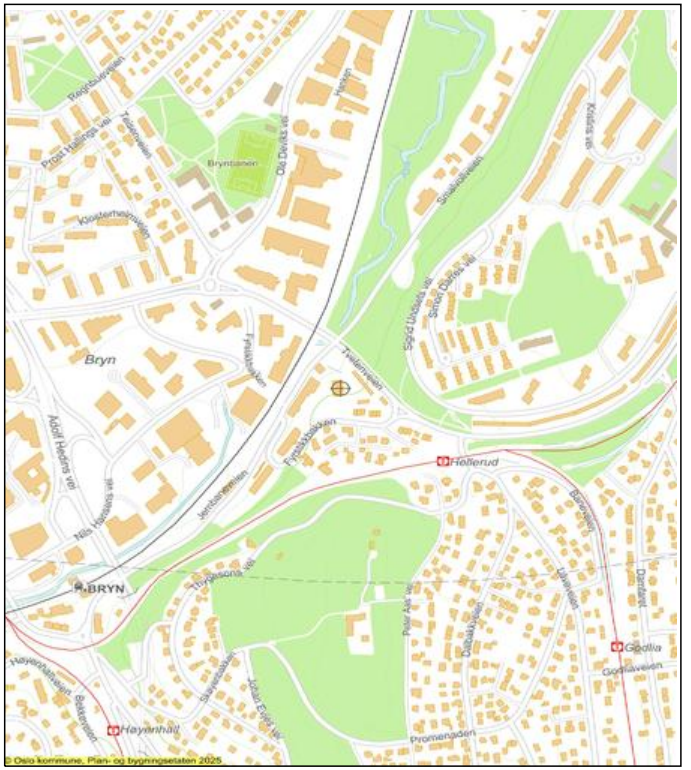
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Fyrstikkbakken 9 **Bydel** : ØSTENSJØ

Gnr bnr : 144 / 8 **Skolekrets (2020/2021):** Bryn



Dato: 17.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Fyrstikkbakken 9 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 17.06.2025

Oslo

KDP-18

Kommunedelplan for Alna miljøpark.

Vedtaksdato: 15.05.2013

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200505546

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR ALNA MILJØPARK. MÅL, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

MÅL

Hovedmål

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

Delmål

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

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

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

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

A. INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 Kantvegetasjon

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

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

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

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

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

C. BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

D. FELLES RETNINGSLINJER

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

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

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

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

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

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

R 7 Kulturminner

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

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

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

E. RETNINGSLINJER FOR DELOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 31.05.2013

Rune Raknes, bem.

Oslo

S-1371

Endr.reg.plan:del av Tvetenvn. fra ca100m øst for hovedbanen tom toplanX m/del av Jernbanevn., Jernbanevn.,Smalvollvn.,Fyrstikkbk. Sigrid Undsets vei, del av Ytre Ringv,m/tist. veier v/Karstuen,+ Furusetb,fra Stordamvn. til ca150m syd for Haugerud st.

S-1371 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.11.1966
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196601331
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V250676, V181174

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-996

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av gnr. 144, bnr. 8 m.fl. Tvetenveien - Bryn - Oslo.

S-996 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.07.1962
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196201391
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V141064, V090363

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0286/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fyrstikkbakken 9 0667 OSLO

Betegnelse: Gnr 144, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no