PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

FYRSTIKKBAKKEN 14F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest og tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

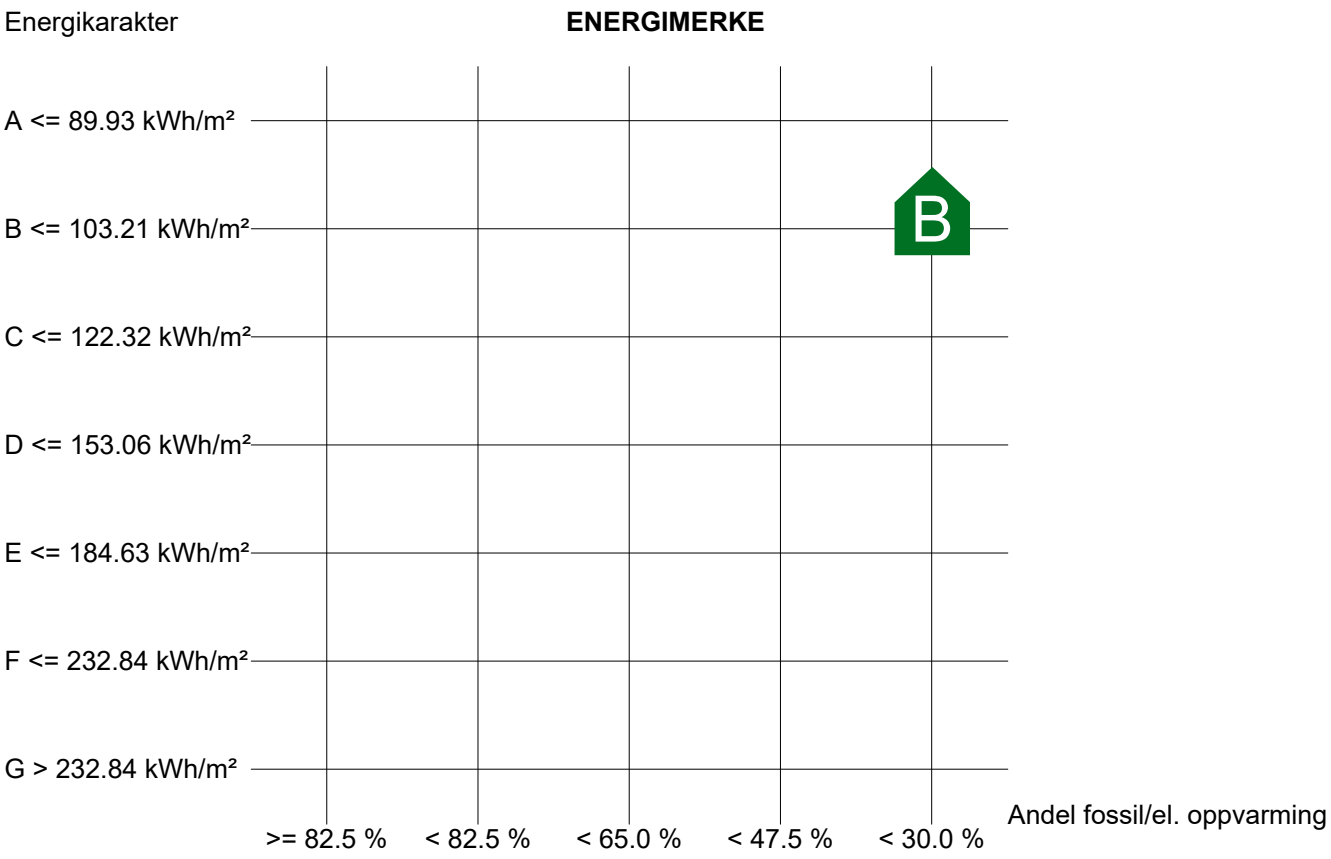
Budskjema



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 13:29 16/1-2024
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: kbl
Firma: LINK arkitektur AS
Inndatafil: M:\...\2023-01-16_Energimerke for boenheter i Bygg A_kbl.smi
Prosjekt: Fyrstikkbakken_A
Sone: Leilighet type 5.6 - mot tak: A-903;



Beregnet levert energi normalisert klima: 94.79 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 20.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	95 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	95 kWh/m²

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 13:29 16/1-2024
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: kbl
Firma: LINK arkitektur AS
Inndatafil: M:\...\2023-01-16_Energimerke for boenheter i Bygg A_kbl.smi
Prosjekt: Fyrstikkbakken_A
Sone: Leilighet type 5.6 - mot tak: A-903;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	4249 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	7297 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	11545 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	55	
Areal tak [m²]:	122	
Areal gulv [m²]:	0	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	25	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	122	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	305	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,14	
U-verdi tak [W/m²K]	0,17	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,00	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,86	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	20,5	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,03	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	84	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,50	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	84	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 13:29 16/1-2024
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: kbl
Firma: LINK arkitektur AS
Inndatafil: M:\...\2023-01-16_Energimerke for boenheter i Bygg A_kbl.smi
Prosjekt: Fyrstikkbakken_A
Sone: Leilighet type 5.6 - mot tak: A-903;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	84,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,30	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,60	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,94	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	50	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,45	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,15	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 13:29 16/1-2024
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: kbl
Firma: LINK arkitektur AS
Inndatafil: M:\...\2023-01-16_Energimerke for boenheter i Bygg A_kbl.smi
Prosjekt: Fyrstikkbakken_A
Sone: Leilighet type 5.6 - mot tak: A-903;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Boligblokker
Simuleringsansvarlig	kbl
Kommentar	

Fyrstikkbakken 14F

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 201 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	14 min 1.1 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	5 min 2.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	5 min 2.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	15 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tveten bru Linje 2N	5 min 0.4 km
Hellerud Linje 2, 3	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 0.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	7 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.6 km

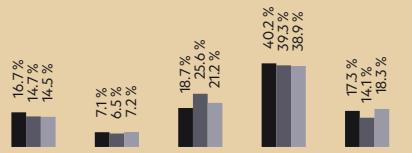
BARNEHAGER

Sørhellinga barnehage (1-5 år) 99 barn	9 min 0.7 km
Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn	10 min 0.8 km
Nordre Skøyen barnehage (2-5 år) 16 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bryn	8 min
Joker Teisen	12 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år) · **Ungdom** (13-18 år) · **Unge voksne** (19-34 år) · **Voksne** (35-64 år) · **Eldre** (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Brynslia/Nordre Skøyen/Vå	8.653	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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Bryn skole	9 min
Teisen IF, ballbinge	9 min
EVO Teisen	8 min
EVO Bryn	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

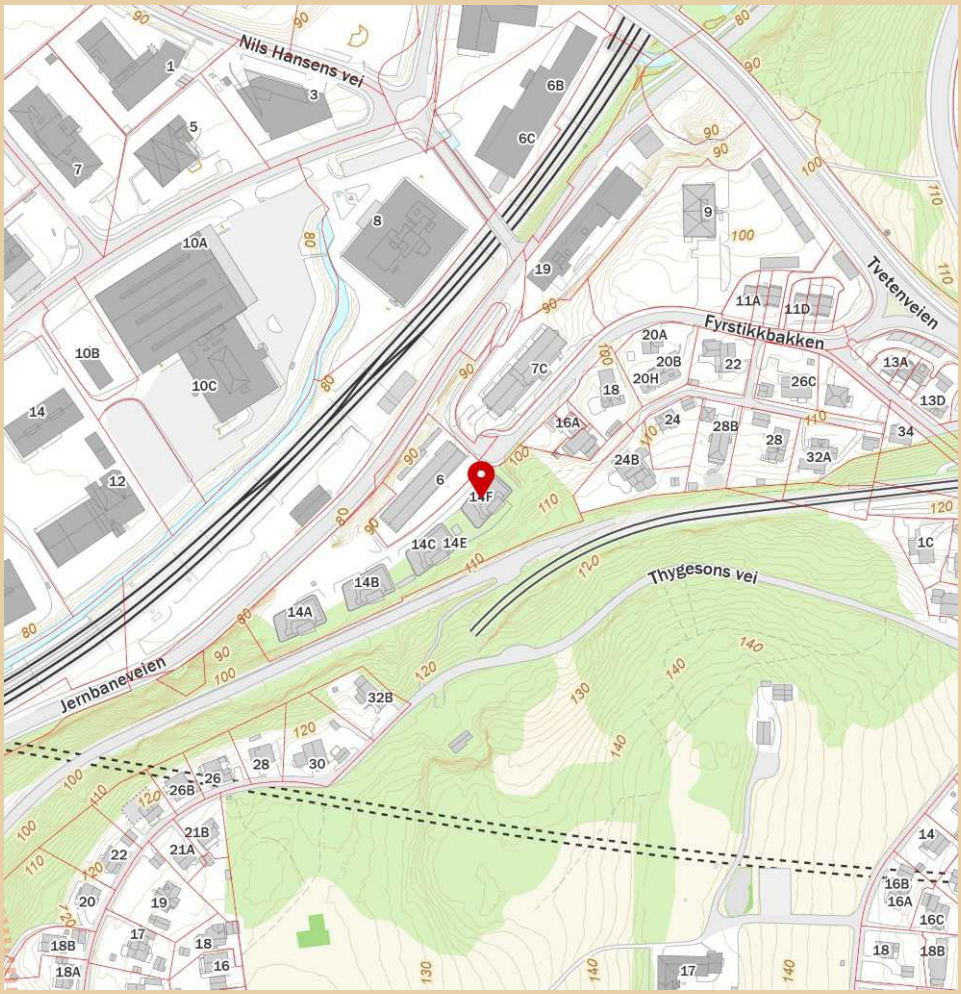
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Stefan Safri
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Stefan@privatmegleren.no

Deres ref.: afe boligprosjekt 2020 as anr 42 . Vår ref.: 2142-1-42 Dato: 18.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fyrstikkbakken 14 Brl
Organisasjonsnr:	928964051
Andelseier:	AFE BOLIGPROSJEKT 2020 AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	42
Adresse:	Fyrstikkbakken 14 F, 0667 OSLO
Andelsnummer:	42
Gnr.	144
Bnr.	1957
Borettsinnskudd:	Kr. 5 970 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: - polisenummer .
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Gnr 144 Bnr 1957 Snr 165 , U1 : 39 stk parkeringsplasser som blir leid ut av utbygger og ikke via forr.fører/styret. Sameiets delemeter bestående av selskapslokale, gjesteleilighet, verksted og fellesrom er egen seksjon nr 164. Hver bolig (boligseksjon eller andel) har andel felles gjeld på kr 68 282 for lånet knyttet til delemeter. Lånet løper over 20 år. Renter og avdrag er inkludert i felleskostnadene. Det er ikke mulig å innfri andel felles gjeld for delemeter i sameiet. Borettslaget har IN-ordning med nedbetaling 31.3 og 30.9. Borettslaget har sikringsordningen GBF (garantert betaling av felleskostnader) hos OBOS. Forkjøpsrett intern for tvilling-eller deleandel, se vedtektene pkt 3-2. Forsikret hos: Tryg polisenummer 8717258 som ligger på Fyrstikkbakken 14 Boligsameie som borettslaget er en del av. Ved eierskifte må selger melde fra til Smartly i eget skjema på https://support.smartly.no/hc/no/articles/4413772011665-Eierskifte

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208247662
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,00%
Restsaldo	246 072 330,00
Innfrielsesdato:	30.12.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfri periode fra 01.06.2025 – 31.12.2028

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 44 838,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820824766; IN lån 1 - Akonto renter	37 315,00	
Lån nr: 9820824766; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Bredbånd	399,00	
Felleskost delemeter	624,00	
Felleskost brøk	6 500,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	381,-
Fradragsberettigede kostnader:	448 397,-
Annen formue:	16 541,-
Gjeld:	8 955 600,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208247662
Restsaldo:	8 955 600,00
Kapitalkostnader:	38 030,61

Avdragsfri periode fra 01.06.2025 – 31.12.2028

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 8 955 600,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ulf B. Karlsen pr. e-post: ulf.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ruben Kleivedal Haugland, e-post: fyrstikkbakken14brl@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2142

FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL

Velkommen til årsmøte i FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 22. mai kl. 20:00 og lukker 25. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2142

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ruben Haugland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Maja Veronica Larøi Hedman er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2142 - ÅRSREGNSKAPET 2024 Fyrstikkbakken 14 Brl.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sara Erica Lislegård

ÅRSREGNSKAP 2024 FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes lån og renter - kapitalkostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til sameiet.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 495 065.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Fyrstikkbakken 14 Brl

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fyrstikkbakken 14 Brl som består av balanse per 31. desember 2024, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL
ORG.NR. 928 964 051, KUNDENR. 2142

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**726 369**	**434 518**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		37 104 356	0
Tilført egenkapital	12	3 229 367	
Tilført bygg	9	-389 670 604	
Tillegg for nye langsiktige lån	13	290 743 380	0
Nedbetaling av annen langsiktig gjeld		-25 152	
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-36 850 089	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		95 406 007	
Andel egenkapital i fellesanlegg	10	-168 569	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-231 304**	**0**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**495 065**	**434 518**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	658 757	1 352 893
Kortsiktig gjeld	-163 692	-918 375
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**495 065**	**434 518**

FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL
ORG.NR. 928 964 051, KUNDENR. 2142

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		10 811 843	0	15 850 000	14 072 000
Innkrevde felleskostnader	2	7 386 084	624 972	4 159 000	4 287 000
Andre inntekter	3	90 513	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 288 440**	**624 972**	**20 009 000**	**18 359 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader				-7 000	-7 000
Styrehonorar				-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	4	-28 500	-14 750	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-125 120	-43 794	-134 000	-134 000
Konsulenthonorar	5	-6 728	0	-10 000	-10 000
Forsikringer		-190 697	0	-196 000	-196 000
Kostnader sameie	10	-3 469 908	0	-3 269 000	-3 820 000
Andre driftskostnader	6	-2 829	-569 336	-7 000	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 823 781**	**-627 880**	**-3 683 000**	**-4 239 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**14 464 659**	**-2 908**	**16 326 000**	**14 177 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		36 850 089	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**51 314 748**	**-2 908**	**16 326 000**	**14 177 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	16 977	2 908	0	0
Finanskostnader	8	-14 227 369	0	-15 850 000	-14 072 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-14 210 392**	**2 908**	**-15 850 000**	**-14 072 000**
ÅRSRESULTAT		**37 104 356**	**0**	**476 000**	**48 000**

Overføringer:

Til annen egenkapital	37 104 356

FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL
ORG.NR. 928 964 051, KUNDENR. 2142

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	389 670 604	0
Tomt		98 151 696	98 151 696
Andel egenkapital i fellesanlegg	10	168 569	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**487 990 869**	**98 151 696**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	11	277 147	328 439
Driftskonto OBOS-banken		370 976	716 081
Sparekonto OBOS-banken		10 634	600 223
SUM OMLØPSMIDLER		**658 757**	**1 644 743**
SUM EIENDELER		**488 649 626**	**99 796 439**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 5 000		430 000	430 000
Annen egenkapital	12	40 333 723	0
SUM EGENKAPITAL		**40 763 723**	**430 000**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	253 893 291	0
Borettsinnskudd	14	193 828 920	98 422 913
Annen langsiktig gjeld		0	25 152
SUM LANGSIKTIG GJELD		**447 722 211**	**98 448 065**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 547	32 813
Påløpte renter		74 226	0
Påløpte kostnader		0	568 711
Annen kortsiktig gjeld	15	79 919	316 851
SUM KORTSIKTIG GJELD		**163 692**	**918 374**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**488 649 626**	**99 796 439**
Pantstillelse	16	1 434 572 300	1 434 572 300
Garantiansvar	10	178 043	0

Oslo, 13.05.2025

Styret i Fyrstikkbakken 14 BRL

Ruben Haugland | Jan Gunnar Fjeldstad | Tonje Krossøy

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lån/Renter	3 405 477
Felleskostnader	3 137 028
Delemeter	500 040
Internett	343 539
Kapitalkostnader på IN-lån	10 776 610
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	35 233
Overført til kapitalkostnader	-10 811 843
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 386 084**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapsmessige tilbakeføringer tidligere år	90 513
SUM ANDRE INNTEKTER	**90 513**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 500.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 728
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 728**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-278
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 496
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 829**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 471
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 411
Andre renteinntekter	95
SUM FINANSINNTEKTER	**16 977**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-13 580 078
Renter til utbygger	-647 291
SUM FINANSKOSTNADER	**-14 227 369**

NOTE: 9
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2024	389 670 604
SUM BYGNINGER	**389 670 604**

Tomten ble kjøpt i 2022.
Gnr.144/bnr.1957
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført via Fyrstikkbakken 14 Boligsameie hvor drift og vedlikehold er kostnadsført.

NOTE: 10
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 50,38% av Fyrstikkbakken 14 Boligsameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 178 043.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innbetalte kapitalkostnader	46 964
Fyrstikkbakken 14 Boligsameie	206 568
OBOS Factoring	23 615
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**277 147**

NOTE: 12
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	254 267
Tilført egenakpital	3 229 367
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	36 850 089
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**40 333 723**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Renter 31.12: 5,35%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2024	-290 743 380	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	36 850 089	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-253 893 291**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2029.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

OBOS-banken AS

Første avdrag er 30/01-2029 Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2029	
25	850
4	1 050
18	1 550
1, 20, 48	1 700
26, 47, 52	1 750
6, 49	1 800
54, 58, 63	1 850
21, 27, 59, 64, 68	1 900
24, 28, 73	1 950
22, 30, 57, 72, 74	2 000
43	2 050
9	2 100

5, 35, 62	2 150
10	2 200
11, 14, 15, 53	2 250
16	2 300
33	2 350
45, 69	2 400
2	2 550
7, 37, 38, 50, 81	2 650
36	2 700
78	2 750
19, 82, 86	2 800
31	2 900
70	2 950
75	3 000
79	3 050
29, 32	3 100
34	3 150
39	3 200
51	3 300
85	3 400
55	3 450
44, 56	3 550
8	3 650
3, 12, 60	3 700
46	3 750
40, 65	3 800
13	3 900
80	3 950
66	4 450
71	4 750
84	6 300
42	7 300

NOTE: 14
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-95 406 007
Opprinnelig 2022	-98 422 913
SUM BORETTSINNSKUDD	**-193 828 920**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

AFE Boligprosjekt 2020 AS	-79 919
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-79 919**

NOTE: 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	193 828 920
Pantelån	253 893 291
Beregnede IN-forpliktelser	36 850 089
TOTALT	**484 572 300**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	389 670 604
Tomt	98 151 696
TOTALT	**487 822 300**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.25
Selskapsnummer: 2142 **Selskapsnavn:** FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ruben Haugland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Maja Veronica Larøi Hedman er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sara Erica Lislegård

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL

Organisasjonsnummer: 928964051
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mai kl. 20:00 til 25. mai kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ruben Haugland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Maja Veronica Larøi Hedman er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sara Erica Lislegård (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sara Erica Lislegård

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547796599

Dokument

2142 Årsmøteprotokoll Fyrstikkbakken 14 Brl. 22.05.2025
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2025-05-26 14:59:20 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt 2025-05-28 16:11:59 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Underskriverne

Ruben Kleivedal Haugland (RKH)

Signert 2025-05-28 10:24:02 CEST (+0200)

Maja Veronica Larøi Hedman (MVLH)

Signert 2025-05-28 16:11:59 CEST (+0200)

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5134
FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:00, Selskapslokalet i Fyrstikkbakken 14.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Styrets årsberetning
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer for inneværende periode (2024/2025)
8. Kjøp av el-lastesykkel
9. Belysning av board walken på baksiden av blokkene
10. Nedbetaling av gjeld på fellesarealene
11. Vindu i den minste gjesteleiligheten
12. Husordensregel om røyking i delemeter
13. Husordensregler om antall reservasjoner av gjesteleiligheter
14. Husordensregler om antall reservasjoner av selskapslokalet
15. Husordensreglene om at delemetere kan bookes inntil et år fram i tid
16. Valg av styre
17. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Hanne Eldby foreslås valgt.

Forslag til vedtak

Hanne Eldby foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Kari-Anne Lindland fra OBOS. Som protokollvitne velges _____.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Styrets årsberetning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets beretning til orientering.

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2024_25.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

2. 5134 Fyrstikkbakken 14 Boligsameie.pdf

3. 5134 Årsregnskap 2024 for Fyrstikkbakken 14 BS.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer for inneværende periode (2024/2025)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 345 000,-.

Sak 8

Kjøp av el-lastesykkel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fyrstikkbakken 14 ble presentert for kjøperne av leilighet som et boligprosjekt spesielt tilrettelagt for myke trafikanter. Sameiet har 400 sykkelparkeringsplasser, og det var planlagt for at det skulle være elsykler og lastesykler til utleie.

Styret mener ideen var god, men så langt er det ingen leiesykler i garasjen. Leiesykler innebærer også at styret påtar seg ansvar for vedlikehold og drift av syklene. Styret mener derfor at vi skal forsøke med én sykkel i første omgang. Det ble gjennomført en spørreundersøkelse blant sameierne for å avdekke behovet. Til sammen ble det avgitt 63 svar. 31 stemte for lastesykkel, 8 stemte for sykkel for transport av barn, 27 stemte for elsykkel damemodell, 8 for elsykkel herremodell og 17 stemte for ingen sykkel.

Styret har funnet en elsykkel som både kan brukes til transport av barn og last, og dermed dekker den behovet til 41 av de som deltok i avstemningen (noen kan ha stemt for begge alternativene). Det er også lastesykler som tar mest plass i garasjen, og er derfor også den sykkeltypen som er mest hensiktsmessig å ha en deleordning for.

Styret har funnet en sykkel som vil passe godt til vårt formål. Den kan skaffes av Anton Sport, og disse kan også drifte vedlikeholdet av sykkelen. Sykkelen er ikke billig, og det vil bli anskaffet god lås og sykkelen vil være sporbar. Styret undersøker også muligheten til å få satt på vinterdekk, slik at den kan brukes året rundt.

Sykkelen vil få sitt eget område i garasjen. Heime er involvert i prosessen, og det jobbes for at nøkkelen til låsen lagres i et skap som boltes fast i garasjen. Når man booker sykkelen kan skapet åpnes via kode på Heime, på samme måte som man booker andre delemeter og gjesteleiligheter.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret tilslutning til å kjøpe el-lastesykkel med barneseter og om at kr 90 000,- avsettes i budsjettet for 2025 til dette formålet.

Sak 9

Belysning av board walken på baksiden av blokkene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange bruker inngangspartiene på baksiden av blokkene. På vinterstid er det svært mørkt, og styret mener det er behov for belysning av gangveien her.

Faktorer som blant annet lys-temperatur (varmt eller kaldt lys), praktisk utforming, lysforurensning for naboer, tilkoblingsmulighet for strøm vs. solcelle, vedlikehold og pris påvirker valget av løsning.

Det er flere mulige løsninger på markedet i ulike prisklasser. Styret håper å få på plass belysning før høstmørket kommer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir sin tilslutning til belysning av gangveien på baksiden av blokkene, og det settes av kr 400 000 i budsjettet for 2025 til dette formålet.

Sak 10

Nedbetaling av gjeld på fellesarealene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å nedbetale lånet sameiet har på delemeterne raskere enn dagens betalingsplan. Sameiets økonomi tilsier at dette er mulig, og en raskere nedbetaling vil bety lavere rentekostnader totalt sett.

En nedbetaling på kr 500 000,- i 2025 vil bety at egenkapitalen til sameiet blir redusert, men det vil ikke påvirke driften av sameiet.

Forslaget vil ikke medføre økt husleie men vil styrke sameiets økonomi på sikt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet fatter følgende vedtak:

Årsmøtet ber styret gjennomføre en ekstraordinær nedbetaling av lånet på fellesarealene med kr 500 000,- i 2025.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret gjennomføre en ekstraordinær nedbetaling av lånet på fellesarealene med kr 500 000,- i 2025.

Sak 11

Vindu i den minste gjesteleiligheten

Forslag fremmet av:
Ane Løvereide

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Overnattingsgjester mener det er for dårlig luft i den minste gjesteleiligheten og mener at det bør være mulighet til å åpne vindu også i dette rommet. Det bør installeres et vindu i dette rommet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet fatter følgende vedtak:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Husordensregel om røyking i delemeter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne saken og de påfølgende sakene dreier seg om endringer i husordensreglene. De finner dere på Heime, under filer.

På side 3 i husordensreglene under overskriften Bruk av delemeter og takterrasser står i dag følgende i siste setning:

Røyking er selvsagt forbudt i alle delemeter.

Styret foreslår at dette endres til: Røyking er selvsagt forbudt innendørs i alle delemeter.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber om at setningen: Røyking er selvsagt forbudt i alle delemeter endres til: Røyking er selvsagt forbudt innendørs i alle delemeter.

Sak 13

Husordensregler om antall reservasjoner av gjesteleiligheter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På side 3 i husordensreglene under overskriften Antall reservasjoner står i dag:
Beboere kan reservere gjesteleilighet tre ganger i året i opptil 7 døgn av gangen.

Styret foreslår at dette endres til:
Hver boenhet kan ha fem bookinger til sammen i løpet av et kalenderår opptil 7 døgn av gangen på gjesteleilighetene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber om at setningen: Beboere kan reservere gjesteleilighet tre ganger i året i opptil 7 døgn av gangen. endres til: Hver boenhet kan ha fem bookinger til sammen i løpet av et kalenderår opptil 7 døgn av gangen på gjesteleilighetene.

Sak 14

Husordensregler om antall reservasjoner av selskapslokalet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På side 3 i husordensreglene under overskriften Antall reservasjoner står i dag:
Beboere kan reservere hele selskapslokalet og hele Leketoppen 3 ganger i året.

Styret ber om at begrensningen på antall reservasjoner av hele Leketoppen fjernes da det ikke har vært noen aktuell problemstilling eller utnytting av denne muligheten.

Styret ber om at antallet reservasjoner av selskapslokalet endres, da styret allerede har endret praksisen og slått sammen alle delen av selskapslokalet til én enhet. Dette er mest hensiktsmessig for å holde oversikten over rydding og renhold. Dessuten er det i de aller fleste tilfeller slik at de som leier deler av selskapslokalet er avhengig av å bruke kjøkken og toaletter.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber om at setningen: Beboere kan reservere kjøkken + selskapslokalet 5 ganger per år (da vil loungen være åpen for alle) endres til: Beboere kan reservere selskapslokalet til privat bruk inntil 5 ganger per år.

Sak 15

Husordensreglene om at delemetere kan bookes inntil et år fram i tid

Forslag fremmet av:
Mikael Mo og Sofie Nyman

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kun mulig å booke fellesarealene maks 1 år frem i tiden. Per i dag kan man i Heime booke fellesarealer langt frem du vil. Med tanke på høytider m.m blir det mer rettferdig hvis du ikke kan booke lokalene flere år frem i tiden.

Styrets innstilling

Styret ber Årsmøte om å vedta forslaget.

Styret støtter forslaget om å innføre en begrensning som gjør det kun mulig å booke fellesarealer inntil 1 år frem i tid. Dagens løsning, hvor det er mulig å reservere lokaler flere år frem i tid via Heime kan føre til en skjev fordeling av populære tider som høytider og ferier.

Ved å innføre en maksimal bookingbegrensning på et år, vil alle beboere få mer like muligheter til å planlegge og benytte seg av fellesarealene, noe som fremmer rettferdighet og fellesskap i sameiet.

Styret vil imidlertid påpeke at det ikke finnes noen mulighet til å legge denne begrensningen inn i kalenderen til Heime, så her er vi avhengig av at de som reserverer selv passer på å ikke legge inn reservasjoner ut over 12 måneder fram i tid.

Styret har også et behov for å kunne reservere delemetere i forbindelse med dugnader eller andre arrangementer for hele sameiet. Vi foreslår derfor at styret har unntak for begrensningen på 12. måneder.

Forslag til vedtak

Delemetere kan bookes inntil ett år fram i tid. Styret er unntatt fra denne begrensningen.

Sak 16

Valg av styre

Valgkomiteen, som ble valgt på årsmøtet i fjor, har bestått av Johny de Feber, Henrik Sand og Jon Ole Garpestad. Arbeidet har i stor grad foregått på epost og telefon. Komiteen har kommet fram til følgende innstilling til ny styreleder, styremedlem og varamedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Anne Marie Nilsen

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

- Sverre Grødem

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

- Finn Kirkemo
- Hanne Eldby

Sak 17

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

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

- Jon Ole Garpestad

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

- John-Paul de Feber
- My Thao Nguyen

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024/25

Styret

Siden forrige ordinære år smøte har sameiets styre vært:

Leder	Hanne Eldby	14A
Styremedlem	Håkon Nesteby*	14B
Styremedlem	Ruben Haugland **	14C
Styremedlem	Dragana Kovacevic	14A
Styremedlem	Asuncion Torrellas Lera	14B
Styremedlem	Tonje Krossøy	14C
Varamedlem	Jørn Frøysa	14A

* Da styret konstituerte seg ble Håkon Nesteby valgt til nestleder

** Ruben Haugland var forhindret fra å delta i styrets arbeid og valgte å trekke seg i desember.

Kontaktinformasjon

Styret

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

Generelle opplysninger om Fyrstikkbakken 14 Boligsameie

Sameiet består av 165 seksjoner.

Fyrstikkbakken 14 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932443678, og ligger i Bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 144/1957

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Fyrstikkbakken 14 Boligsameie har ingen ansatte. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS

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

Drift og vedlikehold

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

Vaktmestertjenester:	Nova Service
Renhold:	Nova Service
Vintervedlikehold:	Toma
Elektro:	Sæther Elektriske
Slokkeanlegg:	Brannslokkesystemer
Brannalarm:	Elotec
Dører og dørautomatikk:	KXNG
Sprinkleranlegg:	Østlandske VVS
Heis:	Orona
Vedlikehold UPS:	Coromatic
Garasjeport:	Hørmann
Kameraovervåking:	Securitas
Heisalarm:	Securitas
Vannings- og pumpeanlegg:	Vanning AS
Oppfølging av utendørs skjøtsel:	Arkitektur
Ventilasjon:	Bjerke ventilasjon
Bredbånd:	Telia*
Varmtvann og varme:	Lyse*
Naboapplikasjon:	Heime*
Uteområdene – beplantning og skjøtsel:	Link arkitektur*

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

Spesielle utbedringer/investeringer

Styret har satt opp ekstra belysning i innkjøringen til garasjen.

Styremøter

Styret avholdt 7 styremøter i 2024, og når årsmøtet avholdes i 2025 er det avholdt 9 møter, til sammen 16 i årsmøteperioden.

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

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

Styrets arbeid i perioden

Fyrstikkbakken 14 Boligsameie er et nytt sameie, og styret har arbeidet mye med å få ting til å fungere, finne ut av hvordan vi løser små og store problemer, samt utarbeide rutiner for hvordan styret skal gjennomføre filterutdeling, dugnader m.m. Av spesielle saker som har vært oppe i perioden kan nevnes:

Dugnader

Bortsett fra gjennomføring av noen minidugnader, så var høstens dugnad som ble gjennomført 12. og 13. oktober, den første i sameiets historie. Det ble opprettet grupper på Heime, og de som ikke hadde satt seg opp på noe bestemt ble fordelt på oppgavene som styret hadde planlagt skulle gjennomføres. Til sammen tror vi det var om lag 70 personer som deltok på dugnaden. Noen deltok bare én av dagene, andre jobbet begge dagene. Oppgavene som ble utført var rydding av takterrassene, rengjøring og vinterlagring av grillene, vask av malte vegger i trapper og inngangspartier, feiing og rydding av bod-områdene, rydding og rengjøring av selskapslokalet og rydding av områdene rundt blokkene. En av naboene gjennomførte et helt bakemesterskap for seg selv og sørget for deilige kaker til dugnadsarbeiderne, og styret sørget for grilling av pølser med tilbehør. Vi klarte få gjort alt som var planlagt, og styret var veldig fornøyd med oppmøtet til naboene. Alle kan ikke hver gang, men dugnader er hyggelige muligheter til å bidra til fellesskapet og vår felles eiendom, samtidig som vi som er naboer blir bedre kjent med hverandre.

Vårdugnaden ble gjennomført over en dag, 3. mai. Det var nok en del som ikke kunne delta siden det var inneklemt fredag og dermed langhelg for mange. Likefullt var det 30 – 40 personer som deltok. Vi gjorde mange av de samme oppgavene som under høstdugnaden. Dugnaden ble avsluttet med grillpølser og kaker. Tusen takk til de som tok med kaker.

Brannøvelse

Styret er pliktig å sørge for at det finnes rutiner for brannvern i sameiet. Det ble gjennomført brannøvelse 26. september klokka 18.00. De som bor i etasjene over inngangene baksiden, ble bedt om å bruke branntrappene (fordi det ble gitt beskjed om at brannen var i trappeoppgangen) og gå ut på baksiden av byggene. De øvrige gikk ut hovedinngangene. Alle ble samlet der de skal i forbindelse med at sameiet evakueres, dvs. ved snuplassen. Der ble det gitt informasjon om evakuering ved brann. Det var om

lag 60 personer som evakuerte, noe som nok både betyr at mange ikke var hjemme, og at noen unnlot å evakuere fordi de var klar over at det var en øvelse.

Det har ikke vært mange utrykninger på grunn av falske brannalarmer. Men disse er dyre, og vi bør unngå at det skjer. Erfaringen fra den siste av disse er at styret må gå gjennom rutinene som er hengt opp i gangene for å enkelt forklare hva vi skal gjøre når det er opplagt at det er falsk alarm for å forhindre unødvendige utrykninger.

Ventilasjon og filter

Styret har besluttet at sameiet tar ansvar for utdeling av filter til alle beboerne. Det er for å sikre at de aller fleste får gjort dette. Sameiet ligger i et område med mye veistøv. Dersom ikke filter byttes i tråd med anbefalingene vil det kunne føre til at ventilasjonsanlegget fungerer dårligere enn forutsatt. Utbytting av filter vil utføres to ganger i året, inntil det eventuelt skulle vise seg at det er tilstrekkelig med årlig bytting. Våren 2024 la styret opp til at filtre skulle hentes av beboerne, men det ble en altfor langvarig prosess. Høsten 2024 la styret filtre ut foran døra til hver enkelt beboer, noe som var mer tidseffektivt. Dette vil være praksisen framover også.

Det har vært en del klager på ventilasjonen, men alt tyder på at det ikke skyldes feil ved anlegget. De fleste har inntrekk av luft på forsiden, og røyklukt som kommer inn, stammer fra verandaer i nærheten. Styret har gått til innkjøp av noen kullfilter for å teste om disse forhindrer lukt i de mest rammede leilighetene. Dersom situasjonen blir bedre for de som er mest plaget, og som tester ut kullfilter, vil det bli avgjort hva som kan gjøres i forhold til innkjøp av kullfilter til de som ønsker det.

Renovasjon

Søppelhåndteringen fungerer nå stort sett greit i sameiet. Det er i perioden installert en beholder for glass og metall ved innkjørselen til garasjeanlegget. Under innflyttingsprosessen var det et problem med hensetting av søppel (møbler, m.m). Årsmøtet 2024 bad om skilting av at det er forbudt å hensette søppel, og problemet har blitt mye mindre. Det er imidlertid noen som setter ting de ønsker å kvitte seg med i garasjen. Dette er selvfølgelig ikke akseptabelt.

Papp er fortsatt et problem av og til. Det er ikke størrelsen på beholderne som er problemet, men at noen ting ikke går helt ned i brønnene. Dersom det først er et stykke papp som ikke går helt ned, så vil alt som kastes etterpå heller ikke gå ned uansett hvor godt brettet det er. Derfor er det viktig å se ned i beholderen når du kaster. Brønnen kan åpnes på siden ved å vippe en låsesperre, og da kan det som har satt seg fast sparkes ned i sjakten. Det er viktig å gjøre dette før papp og papir er skikkelig stappet. Husk imidlertid å lukke låsemekanismen etterpå, så vi unngår ulykker.

Renovasjons- og gjenvinningsetaten har gjort styret oppmerksom på at det er mye ledig kapasitet i restavfallbrønnene våre. Styret har derfor, etter uttesting, valgt å stenge av to

av de fem brønnene. Dette sparer sameiet for omtrent 300.000,- i året, ifølge Renovasjonsetaten. Siden vi deler søppelbrønner med naboene våre i Fyrstikkbakken 6 så betaler vi for 165 av 177 boenheter. Brønnene kan gjenåpnes dersom det likevel skulle vise seg at det er behov for større kapasitet.

Renhold

Styret har byttet leverandør av renholdstjenester. Dette skjedde ikke fordi vi var misfornøyde med Toma, men fordi vi hadde en bedre kommunikasjon med Nova. I den nye avtalen skal det vaskes trapper, ganger og inngangspartier 1 gang i uka, med unntak av perioden fra 1. mai til 31. august, da det vil bli vasket annen hver uke. Selskapslokalet, treningsrommet, Oasen og Leketoppen vil bli vasket ukentlig hele året. Vi ber brukerne av lokalene om å holde det mest mulig rent og ryddig i lokalene, så ikke jobben blir unødvendig vanskelig for de som vasker.

Vi utvider renholdet etter hvert. I vår vil de flisebelagte inngangspartiene bli glanset (bonet) for å forenkle renholdet og for at det skal se penere ut. Etter hvert vil det bli vurdert om også ganger og trapper skal glanses (områdene med gulvbelegg).

Styret har slitt med å få noen til å vaske de felles vinduene i sameiet. Det er for liten plass mellom utvendig og innvendig glass i vinduene i trappeoppgangene. Styret jobber med å få AF-gruppen til å vurdere mulige utbedringer som gjør vaskingen enklere. I tillegg må noen av vinduene vaskes ved hjelp av lift fra turveien på baksiden. Hvordan vaskerne skal komme til i de etasjene som ligger under turveien gjenstår å se når dette dokumentet skrives.

Styret har meldt fra til Birk & Co om at vi ønsker at de skal vaske garasjen to ganger i året. Dette ser det ut som de vil følge opp.

Snøbrøyting

Styret sa ikke opp avtalen om brøyting med Toma, og disse har hatt ansvaret for brøyting i hele vinter, samt fjerning av singel. Det er god kommunikasjon mellom styret og Tomas ansvarlige for brøytingen vår. Vinteren i år har heller ikke vært like utfordrende som fjorårets vinter.

Garasjen

Sameiet har 165 leiligheter og det er 37 parkeringsplasser. Det er Birk & Co som står for driften av garasjen og styret i sameiet har ingen ting med det å gjøre. Sameiet skal ta over driften av garasjen om tre år. Birk & Co forsøker å balansere to forhold, at prisene skal være sånn at garasjedriften går i balanse, og at det samtidig er tilstrekkelig plasser for Hyre-bilene, de som trenger garasjeplass en gang i blant, enten det er til egen bil, som vanligvis står i gata, eller det er til gjester, håndverkere, kommunale tjenester eller annet. Ifølge Birk & Co vil det ikke bli tildelt flere faste p-plasser i parkeringskjelleren.

Felleslokaler/delemetere

Sameiet har to gjesteleiligheter, et selskapslokale, treningsrom, sauna, lekerom, og kreativt rom (plantasjen). Dersom du vil ha lokalet for deg selv og ditt private arrangement betaler du for bruken av lokalene etter prislisten som ligger på Heime. Dersom arrangementet er åpent for alle som har lyst til å komme, er det gratis å reservere. Rommene på takterrassen (bortsett fra saunaen) står ulåste hele dagen, men er låst på natta, og kan ikke reserveres da. Saunaen er avlåst hele tiden, og må reserveres mot betaling. Styret har i perioden valgt å låse av selskapslokalet også på dagtid, for å ha bedre oversikt over hvem som bruker lokalet. Dermed må alle som skal inn der, selv om det bare er for å se, lage en reservasjon i Heime for å få adgang til lokalet.

Det er mye arbeid for styret å administrere delemeterne. Systemet er basert på tillit. Alle skal forlate lokalene slik nestemann ønsker å finne dem. Dersom det kommer klager på renhold og ryddighet, vil hadde den siste reservasjonen, få en regning på neste måneds felleskostnader for manglende rydding og rengjøring. Du kan unngå dette ved å ta bilder og sende til styret på Heime for å ha bevis for at du gjorde det du skulle. Klager på lokalet må framsettes umiddelbart med bildebevis til styret. Det nytter ikke å si at det ikke var rengjort i etterkant. Alle har et ansvar for at lokalet ser rent og ryddig ut selv etter bruk.

Dører

I sameiet har de fleste dører automatisk dørelektronikk som går på strøm. Noen av disse dørene er også koblet opp mot Keyfree, og kan åpnes med app. I tillegg skal dørene bidra til å begrense eventuell spredning av brann. Det er derfor viktig at dørene våre fungerer som de skal, og at de behandles pent.

30. August 2024 ble det gått en runde hvor styret testet alle dører, og det ble funnet flere dører som trengte en utbedring. En feil som gikk igjen i alle bygg var dører som ikke gikk i smekk i karmen, særlig mellom hovedtrappeløp og fellesgang ved heis. Alle dører lot seg lukke med fysisk makt, men siden noen karmer var trange, så klarte ikke den automatiske dørautomatikken å åpne døra elektronisk. Låsesmeden vår i KXNG ble satt til å utbedre disse. Noe av dette arbeidet pågår fortsatt, da det har vært dialog mellom utbygger og KXNG om hva som var reklamasjon og ikke. En annen type feil var at den sorte dørbryteren som henger på veggen hang seg fast i innklemt stilling, noe som førte til at døra forble åpen og ikke lukket seg. Arbeidet med å følge opp dører og låser vil fortsette i perioden som kommer, men forhåpentligvis vil vi etter hvert få færre meldinger om disse problemene.

Låser

Mange av dørene våre åpnes via et kodepanel på veggen, der kodene byttes med jevne mellomrom. Nye koder vil bli delt med beboere via Heime-plattformen.

For å skåne dørautomatikken ved nøkkelåpning av ytterdører til blokkene kan man benytte en egen lås som henger ved siden av kodepanelet. Dette hindrer at man tvinger opp døra ved å sette nøkkelen rett i låsen i døra.

Sikkerheten i sameiet

Det har ikke vært nye innbrudd i sameiet etter perioden rett etter innflyttingen i sameiet i 2023. Styret iverksatte to tiltak: Det ble inngått avtale med låseselskapet KXNG om innbruddsforsterkning på blant annet utgangsdører på for- og bakside av blokkene, og nødutgangsdører på baksiden av blokkene. Dette betyr i praksis at det monteres på en ekstra leppe mellom dørbladet og karmen, og gjør det vanskeligere å bryte opp døra med makt. Det andre tiltaket var å inngå en avtale med Securitas om å sette opp kameraer som dekker garasjeporten, garasjen og bod-områdene. Dette bidrar avskrekkende. Det har også blitt montert opp Securitas-skilt ved inngangspartiene med advarsel om kameraovervåking på eiendommen. At en gjerningsperson fanges opp av kameraovervåkning kan bidra med en beskrivelse av klesdrakt og eventuelt fange den straffbare handlingen på video. Vi ser dessverre at mindre alvorlige lovbrudd ikke prioriteres hos politiet og blir henlagt, både med og uten videoovervåkning. I noen tilfeller krever forsikringsselskapet at forholdet er anmeldt for at vi skal benytte oss av den. At en gjerningsperson fanges opp av kameraovervåkning kan bidra med en beskrivelse av klesdrakt og eventuelt fange den straffbare handlingen på video. Vi ser dessverre at mindre alvorlige lovbrudd ikke prioriteres hos politiet og blir henlagt, både med og uten videoovervåkning. I noen tilfeller krever forsikringsselskapet at forholdet er anmeldt for at vi skal benytte oss av den. Er straffesaken alvorlig nok og verdiene store nok vil et videobilde styrke saken. Ellers er primærformålet å virke avskrekkende.

Selv om det ikke har vært innbrudd i sameiet i inneværende periode, så er det sameiere som oppgir at de har blitt frastjålet pakker som har ligget på fellesarealene. Vi ber alle være årvåkne, og også hjelpe naboene sine med å ta inn pakker for dem som ikke er hjemme.

Anmeldelser til politiet og bruk av forsikring

April 2024: Styret anmeldte skadeverket på fellesområder i garasjen ved innflytting i 2023 og litt utover våren 2024. Sameiet benyttet egenandel på 6.000,- for å få dekt skaden og reparasjon på omtrent 40.000,-. Anmeldelsen hos politiet ble henlagt.

Januar 2025: Manuell brannmelder utløst med vilje og beboere evakuerte ut. Ingen skader på fellesområdet. Forsikring ble ikke benyttet. Saken anmeldt til politiet og ble henlagt.

Mars 2025: Tyveri av callinganlegg i bygg B. Saken ble ikke anmeldt, da den ville bli henlagt. Egenandel på 6.000,- benyttet for å få dekt skaden og reparasjon på omtrent 23.000,-.

Et godt bomiljø

Både utbygger og styret har et ønske om at Fyrstikkbakken 14 skal bli et godt sted å bo for alle som er her. Styret har dessverre ikke hatt mye tid til overs til å legge til rette for sosiale arrangementer. Derfor vil vi takke for at naboene er flinke til å dele informasjon på Heime, og til å delta på dugnadene. Og så vil vi rette en spesiell takk til de som har tatt initiativ til å arrangere strikkesammenkomster, aktiviteter for barna (julekakebaking og juleverksted), plantegruppa som sørger for spiselige aktiviteter på takterrassene og andre som har invitert til felles aktiviteter.

Vedtak fra årsmøtet i 2024 og styrets utkvittering

Støyskjerm mot t-banen

Årsmøtet i 2024 vedtok at styret skulle undersøke muligheten til å sette opp en støyskjerm mot t-banen. Det er særlig de øverste etasjene med soverom mot baksiden i 14C og 14F som plages av denne. Det viser seg at godkjenningen av bygget er basert på beregnede støyverdier som ligger omtrent på grensen av anbefalte grenseverdier. Disse er imidlertid basert på beregninger når vinduene er lukket. Styret har forsøkt kontakte støyforeningen for å få bistand, men i første omgang mener vi uansett det er best om Sporveien foretar målinger. Derfor er alle berørte beboere anbefalt å sende klage på støy til Oslo Sporveier. Dersom det skal etableres en støyskjerm som er effektiv må den settes på Sporveiens eiendom, som jo ligger høyere i terrenget og nærmere støykilden. Sameiet kunne satt opp en støyskjerm selv, eller forsøkt få utbygger til å gjøre det. Men dette ville vært en mye dårligere løsning som vil ha mye mindre eller kanskje ingen effekt på støyen.

Tilrettelegging av sti

Styret har sendt henvendelser både til Bymiljøetaten og Oslo Sporveier. Det har også blitt stilt spørsmål om det er noe vi selv kan gjøre, f.eks. lage påler med tau imellom uten av dette spørsmålet har blitt besvart av noen.

Svar fra Bymiljøetaten: Denne snarveien er opparbeidet i forbindelse med utbedringen av t-banenettet mellom Hellerud og Brynseng. Den ligger delvis over et tunelltak noe som setter store begrensninger på vekt, fundamentering (for eksempel trapp og rekkverk) og annet, og gjør det vanskelig å imøtekomme ønskene deres. Bymiljøetaten vinterdrifter tradisjonelt ikke smett, snarveier o.l.

Svar fra Oslo Sporveier: Viser til deres henvendelse angående utbedring av gangstien fra Fyrstikkbakken 14 og opp til Thygesons vei. Sporveien har ikke ansvar for å utbedre denne gangstien, Sporveien er ikke forvalter av dette området. Vi anbefaler dere å ta kontakt med Plan- og bygningsetaten for å finne rett forvalter av denne grunnen.

På styremøte 13. februar vedtok styret at styret ikke går videre med denne saken da det er ingen som har noe svar til oss. Vi kommer heller ikke til å bruke tid eller sameiets midler til å gjøre noe med stien.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3A6KX-JOBXY-SF7EI-4YW0U-02HEU-THQ4Z

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-30 11:41:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3A6KX-JOBXY-SF7EI-4YW0U-02HEU-THQ4Z

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.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes at man økte felleskostnadene på delemeter pga. økt rente.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at noen kostnader (kommunale avgifter, energi) er lavere enn forventet.

Siden det var mange sider ved kostnadene til sameiet som ikke var mulig å få oversikt over fra begynnelsen, var styret tilbakeholdne med å bruke mer enn strengt nødvendig på renhold og vaktmestertjenester. 2024 var sameiets første hele driftsår, og det var derfor ikke pålitelige bakgrunnstall for sameiets utgifter. Dette betyr at vi for inneværende år vil ha høyere utgifter enn 2024-tallene alene tilsier.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 581 867.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932 443 678, KUNDENR. 5134

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 315 834	603 013	6 966 000	7 729 000
Andre inntekter	3	285 197	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 601 031**	**603 013**	**6 966 000**	**7 729 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	0	-28 000	-49 000
Styrehonorar	5	-200 000	0	-200 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-13 851	0	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-215 887	-10 000	-199 000	-209 000
Konsulenthonorar	7	-3 643	0	-50 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-985 558	-1 550	-973 000	-1 278 000
Forsikringer		-413 881	0	-360 000	-360 000
Kommunale avgifter	9	-1 721 389	-32 394	-1 935 000	-1 735 000
Energi/fyring	10	-808 724	-224 355	-630 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-657 951	0	-685 000	-685 000
Andre driftskostnader	11	-722 014	-308	-812 000	-747 000
Kostnader andre anlegg					-90 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 771 096**	**-268 607**	**-5 887 000**	**-5 884 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 829 935**	**334 406**	**1 079 000**	**1 845 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	56 119	189	0	0
Finanskostnader	13	-638 781	0	0	-1 028 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-582 662**	**189**	**0**	**-1 028 000**
ÅRSRESULTAT		**1 247 273**	**334 595**	**1 079 000**	**817 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 247 273	334 595		

FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 932 443 678, KUNDENR. 5134

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	14	10 986 759	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 986 759**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		297 876	135 932
Forskuddsbetalte kostnader		289 092	0
Andre kortsiktige fordringer	15	261 007	0
Driftskonto OBOS-banken		187 138	552 067
Sparekonto OBOS-banken		1 846 859	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 881 971**	**687 999**
SUM EIENDELER		**13 868 730**	**687 999**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 581 868	334 595
SUM EGENKAPITAL		**1 581 868**	**334 595**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 986 759	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 986 759**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 999	86 655
Leverandørgjeld		976 865	256 749
Påløpte renter		177 248	0
Annen kortsiktig gjeld	17	83 992	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 300 104**	**353 404**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 868 730**	**687 999**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025

Styret i Fyrstikkbakken 14 Boligsameie

Hanne Irene Eldby /s/ Håkon Nesteby /s/ Dragana Kovacevic /s/

Tonje Krossøy /s/ Asuncion Torrellas Lera /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.
Den største posten i andre kortsiktige fordringer er regninger som sameiet ved en inkurie har betalt i 2024, og som Lyse vil tilbakebetale i 2025 (224 000).

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	4 449 322
Felleskostnader delemeter	961 174
Felleskostnader likt	663 194
Bredbånd	650 370
Startkapital	591 774
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 315 834**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vipps innbetalinger	42 933
Utvask	7 500
Opprydding kundereskontro	35
Refusjon skadesak	10 374
Viderefakturert Lyse for fjernvarme desember 2023	224 355
SUM ANDRE INNTEKTER	**285 197**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 851.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 643
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 643**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-138 779
Drift/vedlikehold elektro	-61 011
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-85 610
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12 688
Drift/vedlikehold heisanlegg	-145 263
Drift/vedlikehold brannsikring	-191 119
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-246 615
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 704
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-7 768
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-985 558**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 029 973
Renovasjonsavgift	-691 416
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 721 389**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-210 796
Fjernvarme	-586 424
Andre fyringskostnader	-11 504
SUM ENERGI / FYRING	**-808 724**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-44 753
Annet driftsmateriale	-46 387
Vaktmestertjenester	-76 862
Vakthold	-12 071
Renhold ved firmaer	-173 047
Snørydding	-15 000
Andre fremmede tjenester	-339 459
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-3 838
Reisekostnader, opplysningspliktig	-278
Bank- og kortgebyr	-3 495
Velferdskostnader	-5 325
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-722 014**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 696
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 859
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 500
Andre renteinntekter	64
SUM FINANSINNTEKTER	**56 119**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-487 203
Renter på leverandørgjeld	-8 291
Andre rentekostnader	-143 287
SUM FINANSKOSTNADER	**-638 781**

NOTE: 14
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Felleslån Delemeter, nedskrives i takt med lånets årlige avdrag	10 986 759
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**10 986 759**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode fjernvarme desember 2023, viderefaktureres Lyse i 2025	224 355
Til gode faktura Hafslund Celsio, viderefakturers Lyse i 2025	36 652
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**261 007**

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank Asa

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,35 %. Løpetiden er 12 år., avdragsfritt frem til 01.03.25

Opprinnelig 2024	-11 129 966	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	143 207	
		-10 986 759
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 986 759**

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Tilbakebetaling av utbedring i forbindelse med skadesak, utbetales i 2025	-4 192
Kreditering bredbånd Telia usolgte boliger, utbetales i 2025	-79 800
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-83 992**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25
Selskapsnummer: 5134 **Selskapsnavn:** FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for FYRSTIKKBAKKEN 14 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 932443678
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Selskapslokalet i Fyrstikkbakken 14.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 21

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Hanne Eldby foreslås valgt.

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen velges Kari-Anne Lindland fra OBOS. Som protokollvitne velges Jon Ole Garpestad..
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Møteinnkallingen godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Styrets årsberetning

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar styrets beretning til orientering.

✓ **Vedtatt.**

6. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer for inneværende periode (2024/2025)

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 345 000,-.

✓ **Vedtatt. Godkjent enstemmig.**

8. Kjøp av el-lastesykkel

Fyrstikkbakken 14 ble presentert for kjøperne av leilighet som et boligprosjekt spesielt tilrettelagt for myke trafikanter. Sameiet har 400 sykkelparkeringsplasser, og det var planlagt for at det skulle være elsykler og lastesykler til utleie.

Styret mener ideen var god, men så langt er det ingen leiesykler i garasjen. Leiesykler innebærer også at styret påtar seg ansvar for vedlikehold og drift av syklene. Styret mener derfor at vi skal forsøke med én sykkel i første omgang. Det ble gjennomført en spørreundersøkelse blant sameierne for å avdekke behovet. Til sammen ble det avgitt 63 svar. 31 stemte for lastesykkel, 8 stemte for sykkel for transport av barn, 27 stemte for elsykkel damemodell, 8 for elsykkel herremodell og 17 stemte for ingen sykkel.

Styret har funnet en elsykkel som både kan brukes til transport av barn og last, og dermed dekker den behovet til 41 av de som deltok i avstemningen (noen kan ha stemt for begge alternativene). Det er også lastesykler som tar mest plass i garasjen, og er derfor også den sykkeltypen som er mest hensiktsmessig å ha en deleordning for.

Styret har funnet en sykkel som vil passe godt til vårt formål. Den kan skaffes av Anton Sport, og disse kan også drifte vedlikeholdet av sykkelen. Sykkelen er ikke billig, og det vil bli anskaffet god lås og sykkelen vil være sporbar. Styret undersøker også muligheten til å få satt på vinterdekk, slik at den kan brukes året rundt.

Sykkelen vil få sitt eget område i garasjen. Heime er involvert i prosessen, og det jobbes for at nøkkelen til låsen lagres i et skap som boltes fast i garasjen. Når man booker sykkelen kan skapet åpnes via kode på Heime, på samme måte som man booker andre delemeter og gjesteleiligheter.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret tilslutning til å kjøpe el-lastesykkel med barneseter og om at kr 90 000,- avsettes i budsjettet for 2025 til dette formålet.

✓ **Vedtatt. Godkjent mot 7 stemmer**

9. Belysning av board walken på baksiden av blokkene

Mange bruker inngangspartiene på baksiden av blokkene. På vinterstid er det svært mørkt, og styret mener det er behov for belysning av gangveien her.

Faktorer som blant annet lys-temperatur (varmt eller kaldt lys), praktisk utforming, lysforurensning for naboer, tilkoblingsmulighet for strøm vs. solcelle, vedlikehold og pris påvirker valget av løsning.

Det er flere mulige løsninger på markedet i ulike prisklasser. Styret håper å få på plass belysning før høstmørket kommer.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Nedstemt med overveldende flertall.**

10. Nedbetaling av gjeld på fellesarealene

Styret ønsker å nedbetale lånet sameiet har på delemeterne raskere enn dagens betalingsplan. Sameiets økonomi tilsier at dette er mulig, og en raskere nedbetaling vil bety lavere rentekostnader totalt sett.

En nedbetaling på kr 500 000,- i 2025 vil bety at egenkapitalen til sameiet blir redusert, men det vil ikke påvirke driften av sameiet.

Forslaget vil ikke medføre økt husleie men vil styrke sameiets økonomi på sikt.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet fatter følgende vedtak:

Årsmøtet ber styret gjennomføre en ekstraordinær nedbetaling av lånet på fellesarealene med kr 500 000,- i 2025.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret gjennomføre en ekstraordinær nedbetaling av lånet på fellesarealene med kr 500 000,- i 2025.

✓ **Vedtatt. Godkjent enstemmig.**

11. Vindu i den minste gjesteleiligheten

Fremmet av: Ane Løvereide

Overnattingsgjester mener det er for dårlig luft i den minste gjesteleiligheten og mener at det bør være mulighet til å åpne vindu også i dette rommet. Det bør installeres et vindu i dette rommet.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet fatter følgende vedtak:

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet ber styret undersøke muligheten for å installere et vindu som kan åpnes i den minste gjesteleiligheten. Dersom dette kan gjennomføres innenfor vedtatt budsjett vil det bli gjennomført. Dersom styret er i tvil om det bør gjennomføres vil det bli lagt fram kostnadsoverslag for årsmøtet i 2026.
>
> ✓ **Vedtatt. Godkjent enstemmig.**

12. Husordensregel om røyking i delemeter

Denne saken og de påfølgende sakene dreier seg om endringer i husordensreglene. De finner dere på Heime, under filer.

På side 3 i husordensreglene under overskriften Bruk av delemeter og takterrasser står i dag følgende i siste setning:

Røyking er selvsagt forbudt i alle delemeter.

Styret foreslår at dette endres til: Røyking er selvsagt forbudt innendørs i alle delemeter.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber om at setningen: Røyking er selvsagt forbudt i alle delemeter endres til: Røyking er selvsagt forbudt innendørs i alle delemeter.
>
> ✓ **Vedtatt. Godkjent enstemmig.**

13. Husordensregler om antall reservasjoner av gjesteleiligheter

På side 3 i husordensreglene under overskriften Antall reservasjoner står i dag:
Beboere kan reservere gjesteleilighet tre ganger i året i opptil 7 døgn av gangen.

Styret foreslår at dette endres til:
Hver boenhet kan ha fem bookinger til sammen i løpet av et kalenderår opptil 7 døgn av gangen på gjesteleilighetene.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber om at setningen: Beboere kan reservere gjesteleilighet tre ganger i året i opptil 7 døgn av gangen. endres til: Hver boenhet kan ha fem bookinger til sammen i løpet av et kalenderår opptil 7 døgn av gangen på gjesteleilighetene.
>
> ✓ **Vedtatt. Godkjent mot en stemme.**

14. Husordensregler om antall reservasjoner av selskapslokalet

På side 3 i husordensreglene under overskriften Antall reservasjoner står i dag:
Beboere kan reservere hele selskapslokalet og hele Leketoppen 3 ganger i året.

Styret ber om at begrensningen på antall reservasjoner av hele Leketoppen fjernes da det ikke har vært noen aktuell problemstilling eller utnytting av denne muligheten.

Styret ber om at antallet reservasjoner av selskapslokalet endres, da styret allerede har endret praksisen og slått sammen alle delen av selskapslokalet til én enhet. Dette er mest hensiktsmessig for å holde oversikten over rydding og renhold. Dessuten er det i de aller fleste tilfeller slik at de som leier deler av selskapslokalet er avhengig av å bruke kjøkken og toaletter.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber om at setningen: Beboere kan reservere kjøkken + selskapslokalet 5 ganger per år (da vil loungen være åpen for alle) endres til: Beboere kan reservere selskapslokalet til privat bruk inntil 5 ganger per år.
>
> ✓ **Vedtatt. Godkjent enstemmig.**

15. Husordensreglene om at delemetere kan bookes inntil et år fram i tid

Fremmet av: Mikael Mo og Sofie Nyman

Kun mulig å booke fellesarealene maks 1 år frem i tiden. Per i dag kan man i Heime booke fellesarealer langt frem du vil. Med tanke på høytider m.m blir det mer rettferdig hvis du ikke kan booke lokalene flere år frem i tiden.

Styrets innstilling
Styret ber Årsmøte om å vedta forslaget.

Styret støtter forslaget om å innføre en begrensning som gjør det kun mulig å booke fellesarealer inntil 1 år frem i tid. Dagens løsning, hvor det er mulig å reservere lokaler flere år frem i tid via Heime kan føre til en skjev fordeling av populære tider som høytider og ferier.

Ved å innføre en maksimal bookingbegrensning på et år, vil alle beboere få mer like muligheter til å planlegge og benytte seg av fellesarealene, noe som fremmer rettferdighet og fellesskap i sameiet.

Styret vil imidlertid påpeke at det ikke finnes noen mulighet til å legge denne begrensningen inn i kalenderen til Heime, så her er vi avhengig av at de som reserverer selv passer på å ikke legge inn reservasjoner ut over 12 måneder fram i tid.

Styret har også et behov for å kunne reservere delemetere i forbindelse med dugnader eller andre arrangementer for hele sameiet. Vi foreslår derfor at styret har unntak for begrensningen på 12. måneder.

> **Forslag til vedtak:**
> Delemetere kan bookes inntil ett år fram i tid. Styret er unntatt fra denne begrensningen.
>
> ✓ **Vedtatt. Godkjent enstemmig.**

16. Valg av styre

Valgkomiteen, som ble valgt på årsmøtet i fjor, har bestått av Johny de Feber, Henrik Sand og Jon Ole Garpestad. Arbeidet har i stor grad foregått på epost og telefon. Komiteen har kommet fram til følgende innstilling til ny styreleder, styremedlem og varamedlemmer.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Marie Nilsen

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Anne Marie Nilsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sverre Grødem

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Sverre Grødem

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Eldby
Finn Kirkemo

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Hanne Eldby
Finn Kirkemo

17. Valg av valgkomite

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon Ole Garpestad

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Jon Ole Garpestad

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
John-Paul de Feber
My Thao Nguyen

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
John-Paul de Feber

My Thao Nguyen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547525390

Dokument

Årsmøteprotokoll 2025 Fyrstikkbakken 14 BS
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2025-05-22 18:58:23 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt den 2025-05-26 09:47:36 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Underskriverne

Hanne Irene Eldby (HIE)

Signert 2025-05-26 09:47:36 CEST (+0200)

Jon Ole Garpestad (JOG)

Signert 2025-05-22 19:04:46 CEST (+0200)

Kari-Anne B. Lindland (KBL)

Signert 2025-05-22 18:59:03 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2142

Fyrstikkbakken 14 Brl

Velkommen til årsmøte i Fyrstikkbakken 14 Brl

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Fyrstikkbakken 14 Brl

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kari-Anne Lindland fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner og fører av protokollen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2023 og årsrapport..pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ruben Haugland

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

- Tonje Krossøy

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
144 1957

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

Fyrstikkbakken 14 Brl har ingen ansatte.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget

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

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

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

Til generalforsamlingen i Fyrstikkbakken 14 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fyrstikkbakken 14 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Whyte Gaardsø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

FYRSTIKKBAKKEN 14 BORETTSLAG
ORG.NR. 928 964 051

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

rkkn3dF0T-Hy-23_YR6

Fyrstikkbakken 14 BORETTSLAG
ORG.NR. 928 964 051

RESULTATREGNSKAP

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

rkkh3dFUT-Hy-23_YR6

Fyrstikkbakken 14 BORETTSLAG
ORG.NR. 928 964 051

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		0	0
Tomt		98 151 696	98 151 696
SUM ANLEGGSMIDLER		**98 151 696**	**98 151 696**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	6	328 439	328 439
Driftskonto OBOS-banken		1 316 304	470 742
SUM OMLØPSMIDLER		**1 644 743**	**799 181**
SUM EIENDELER		**99 796 439**	**98 950 877**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 5 000		430 000	430 000
SUM EGENKAPITAL		**430 000**	**430 000**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld		25 152	25 152
Andre forpliktelser	7	98 422 913	98 422 913
SUM LANGSIKTIG GJELD		**98 448 065**	**98 448 065**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 812	32 812
Annen kortsiktig gjeld		316 851	40 000
Påløpte kostnader		568 711	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**918 374**	**72 812**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**99 796 439**	**98 950 877**

Oslo, 21.03.2024
Styret i Fyrstikkbakken 14 Borettslag

Otto Christian Groth
Styrets leder

Olav Birkenes
Styremedlem

Sachiko Holmsen
Styremedlem

Espen Friis Jørgensen
Styremedlem

rkkh3dF0T-Hy-23_YR6

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

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

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

rkkh3dF0T-Hy-23_YR6

NOTE: 4
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 5
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 6
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 7
INNSKUDDSFORPLIKTELSE/MOTREGNING BYGGHERRE

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

SUM FORPLIKTELSER	**98 422 913**

rkkh3dF0T-Hy-23_YR6

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.06.24
Selskapsnummer: 2142 **Selskapsnavn:** Fyrstikkbakken 14 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Fyrstikkbakken 14 Brl

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Valg av protokollvitner og fører av protokollen

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ruben Haugland

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ruben Haugland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tonje Krossøy

Godkjent ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Tonje Krossøy

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Gunnar Fjeldstad

Følgende stilte til valg:
Jan Gunnar Fjeldstad

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557519390335

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

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

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

Vedtekter for

Fyrstikkbakken 14 BRL

Org. nr. 928 964 051

Vedtatt i stiftelsesmøte den 26.1.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslaget eier 86 boligseksjoner i Fyrstikkbakken 14 Boligsameie.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

2-3 Andeler for tvilling- og deleleiligheter

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten og enerett til bruk

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

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

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

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ooOoo

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

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

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

Ferdigattest – Fyrstikkbakken 14

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

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

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

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

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 03.10.2024.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 30.10.2024.

Klagefristen er tre uker

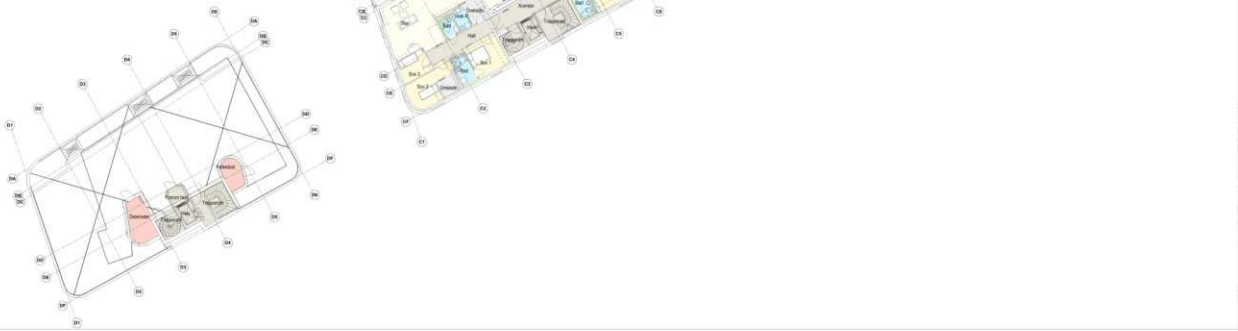
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jonas Emil Tveter - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

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



FYRSTIKKBAKKEN 14

Tiltakshaver

BIRK&CO

Birk&Co.
Fridtjof Nansens Plass 4
0160 Oslo

Lokasjonskart



Rev.	Kommentar	Utført av:	Kontr. av:	Dato:
03	Midlertidig brukstillatelse	PH	CN	15.08.23
02	IG-søknad	HC	MB	29.04.21
01	Rammesøknad	CP	CN	26.05.20
00	Nabovarsel	CP	CN	09.05.20

Prosjektfase: Utførelse

Utført av: HC | Kontr. av: CN

Dato: 26.05.2020 | Ansvarlig: KBE

Prosjektadresse: Fyrstikkbakken 14, 0667 Oslo

Målestokk: 1:200

Innhold: PLAN 09

Format: Originalformat A1

LINK ARKITEKTUR
Team Oslo
Kirkegata 4
0153 Oslo
Telefon: +47 215 22 200
E-post: oslo@linkarkitektur.no
Org.nr.: 915986126

Tegningsstatus: MB-søknad

Tegningsnummer

Fag	Bygg	Etasje	Type tegn.	System	Løpenr.	Rev.
A	X	09	20	200	001	03

Oslo

S-5060

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fyrstikkbakken 14

Vedtaksdato: 11.12.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201707118

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Fyrstikkbakken 14

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

Kartnummer OSO201707118-1, datert 24.04.2018 og revidert 29.04.2019.

Planens hensikt

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

Bestemmelser til arealformål

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

1.1 Boligbebyggelse

1.1.1 Utnyttelse

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

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

1.1.2 Plassering og høyder

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

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

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

1.1.3 Utforming

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

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

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

1.1.4 Uteoppholdsarealer

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

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

Følgende funksjoner skal etableres:

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

Følgende funksjoner kan etableres

- Heis fra uteoppholdsareal på hovednivå og ned i sykkeltunnel

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

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

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

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

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

1.1.5 Utomhusplan

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

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

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

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

1.1.6 Takplan

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

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

1.1.7 Avkjørsel

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

1.1.8 Parkering

Bil

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

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

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

Det tillates automatisert parkeringsanlegg for bil eller sykler.

Sykkel

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

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

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

1.1.9 Lokal overvannshåndtering

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

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

1.1.10 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Maksimum 45 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha et bruksareal på 35-50 m² BRA, og minst 40 % skal ha et bruksareal på mer enn 70 m² BRA hvorav inntil 20 % kan bygges med utleieenhet på minimum 20 m^2 BRA integrert.

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

Det tillates ikke leiligheter under 35 m^2 BRA.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.

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

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

Fellesarealer

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

1.1.11 Støy

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

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

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

Bygg A, B og C:
- Enkel innglassing av balkonger mot nordvest, i alle plan over plan 1.

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

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

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

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

1.1.12 Fjernvarme

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

1.1.13 Renovasjonsanlegg

Det skal etableres nedsenket renovasjonsanlegg.

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

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

2.1 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H190

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

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

2.2 Ras- og skredfare (Steinsprang) H310

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

3 Bestemmelsesområde BG#1 (underjordisk parkeringsanlegg)

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

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før rammetillatelse

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

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

5 Før rammetillatelse for tiltak innen hensynssone H190

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

6 Før igangsettingstillatelse

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

7 Før bebyggelse tas i bruk

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 18.02.2020

Ina Rognerud, bem.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fyrstikkbakken 14F, 0667 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1957, andelsnr. 42 i Fyrstikkbakken 14 BRL, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251254

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Stefan Safri

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 982 57 494

E-post: stefan@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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