PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

# FYRSTIKKBAKKEN 14A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Selveierleilighet**
**Fyrstikkbakken 14**
**0667 Oslo**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

**Antall** **TG**

| | | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 9 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 0 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Thor-Runar Johansen**
Dato: 03/11/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no


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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

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

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:144, Bnr: 1957 |
| Hjemmelshaver: | Qaisar og Nargis Masood Khan |
| Seksjonsnummer: | 143 |
| Festenummer: | Ikke aktuelt. |
| Andelsnummer: | Ikke aktuelt. |
| Byggeår: | 2023 |
| Tomt: | 8388 m² |
| Kommune: | Oslo |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Stefan Safri v/PrivatMegleren Panorama |
| Befaringsdato: | 30.10.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

**OM TOMTEN:**
Felles eiet tomt på 8.388 kvm. Fellesområdene ute har områder for sosiale sammenkomster, trening og lek - med naturlekeplass og utendørs treningsapparater.

**OM BYGGEMETODEN:**
Moderne boligblokk fra 2023 over 10 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader er kledd med panel.
Flatt tak tekket med papp/membran. Deler av taket benyttes til felles takterrasse.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
2-roms selveierleilighet beliggende på Bryn/Skøyenåsen og bydel Østensjø. Boligen ligger i et veletablert boligområde bestående av både blokk- og småhusbebyggelse. Fra boligen er det kort avstand til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud.

Innvendig fremstår boligen som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg. Standard hovedsakelig fra byggeår. Boligen disponerer egen nordvestvendt balkong på ca. 9 kvm. (4 kvm. innglasset) med gode sol- og utsiktsforhold.

**ANNET:**
Takhøyden i stuen er målt til 2,52 m
God og arealeffektiv planløsning
OBOS er forretningsfører
Sameiet eiendom er forsikret hos Tryg Forsikring med polisenummer 8717258.
Dørtelefon montert i entré.

Oppvarming:
Vannbåren varme i gulv.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Øvrig oppvarming skjer via elektrisk fyring.

Brannteknisk:
Røykvarsler i tak i stue, tilkoblet felles alarmsentral.
Det er installert sprinkleranlegg i boligen.

Parkering:
Det medfølger ingen garasjeplass med boligen, men det er en felles garasjekjeller i bygget. Beboere har mulighet til å leie både langtids- og korttidsparkering via en app.

**DOKUMENTKONTROLL:**
Megleropplysninger datert 29.10.2025.
Egenerklæring datert 31.10.2025.
Årsberetning og protokoll 2025.
Vedtekter og husordensregler.
Ferdigattest boligblokk datert 01.11.2024.
Byggesakstegninger datert 28.05.2020.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Gulv: Flis på bad. Øvrige gulv med parkett.
Vegger: Flis på bad. Plater over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte/lasserte flater/panel.
Tak: Senket og malt gipstak i entré og bad. Øvrige tak av malt mur.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Ordinært boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Boligen fremstår som lik ift. fremvist byggesakstegning datert 28.05.2020.

**FELLESKOSTNADER:**
Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 2.666,- og inkluderer a-kto. fyring og varmt vann, internett og kabel-tv, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 01.10.2025: kr. 65.546,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 40.742,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBOS) datert 29.10.2025

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4. Etg. | 31 | | 4 | 9 | 31 | |
| Kjeller | | 3 | | | | |
| SUM BYGNING | 31 | 3 | 4 | 9 | 31 | |
| SUM BRA | 38 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Stue med åpent kjøkken, bad, soverom og entré.

**BRA-e:**

Bod i kjeller målt til ca. 3 kvm. Boden er merket med AH0404.

**MERKNADER OM AREAL:**

TBA består av åpen balkong målt til ca. 9 kvm. (4 kvm. er innglasset)
BRA-B består av innglasset balkong målt til ca. 4 kvm. (del av balkongen).

Totalt areal for balkong er ca. 9 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Ikke undersøkt da dette er berammet av sameiets vedlikeholdsplikt.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**
Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

**ANDRE MERKNADER:**
Ingen.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**
Qaisar Masood Khan

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**BYGGMESTER:**

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

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

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

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Thor-Runar Johansen**

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

---

03/11/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

**TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Senket og malt tak med downlights.
Flislagte vegger.

Dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang og blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning bestående modulskap med skuffer og toppmontert servant av porseln og med ett-greps blandebatteri. Vegghengt speil med integrert belysning.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Vegghengt klosett.

---

**Merknader:** Ingen merknader.

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt gulv med nedsenk i dusjsonen.
Rør til vannbåren varme i støp/undergulv.

Det ble målt tilfredsstillende fall på gulv samt til sluk i dusjsonen.

---

**Merknader:** Det ble registrert sprekk i terskel. Kun av estetisk betydning.



©mstr.no



www.bmtf.no

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

---

Sluk av børstet stål. Synlig klemring og slukmansjett/membran.

---

**Merknader:** Det ble ikke søkt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.



## 2. Kjøkken

**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

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

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

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

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

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

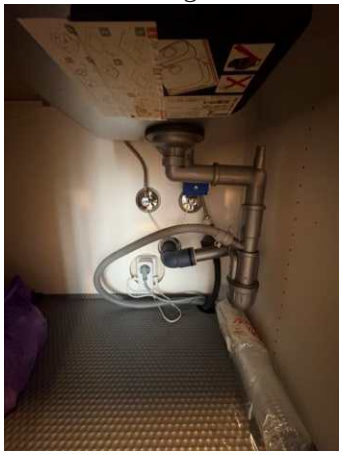
---

Pent modulkjøkken fra HTH.
Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Grå laminerte fronter på over- og underskap.
Grå (steinmønstret) laminert benkeplate og med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator over platetopp tilknyttet ventilasjon.

Vann- og avløpsrør samt tilkoblede apparater er lekkasjesikret med waterguard.
Det er montert komfyrvakt til platetopp/kokesone.

---

**Merknader:** Ingen merknader.





## 3. Andre Rom

**TG 1** 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og innehar standard fra byggeår.

**Merknader:** Det ble observert noe tørkesprekker. Dette er ikke uvanlig over tid da materialer tørker inn og bygget er i bevegelse/små vibrasjoner.

Normalt periodisk vedlikehold må forventes.

## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass fra 2022.
Ytterdør i tre og med kikkehull. Lyd-/brannklassifisering 40dB/EI30.

**Merknader:** Ingen merknader

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Nordvestvendt balkong på ca. 9 kvm (4 kvm. er innglasset). Adkomst fra stuen.
Terrassebord på gulv.
Det er installert utelys og stikkontakt.

Rekkverkshøyde er målt til 122 cm. Dette er iht. gjeldende forskrift.

**Merknader:** Ingen merknader.

## 6. VVS

**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløp fra byggeår (2023).
Rør i rør system med fordelerskap plassert på vegg i bad over klosett i bad. Synlig lekkasjerør med utløp på vegg.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** Fordelerskap (i entré) til vannbåren varme er ikke lekkasjesikret. Forholdet gir lokal TG2.





Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet sentralvarme til vannbåren varme på bad og forbruksvann.

**Merknader:** Forhold ikke vurdert.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Avtrekk via ventil i tak på bad, bod og ventilator på kjøkken.
Tilluftsventiler på vegg i oppholdsrom.
Aggregat er plassert i tak i entré.

Til info:
Balansert ventilasjon er den vanligste formen for ventilasjon i alle nye boliger. Det sikrer et godt inneklima i alle rom og er energisparende. I Norge er det krav til luftskifte i nye boliger og ulike krav til luftmengder i ulike rom. For å sikre disse kravene er balansert ventilasjon den beste løsningen. Med varmegjenvinning vil også opp til 85% av varmen i boligen bli gjenvunnet. Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren, filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft).

**Merknader:** Ingen merknader.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

©mstr.no



www.bmtf.no

Hovedsikring i fordelerskap i kjeller/fellesareal. Ikke undersøkt.
Lokal hovedbryter i sikringsskap i boligen.
Overspenningsvern montert i lokalt skap.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen målt til 240 volt. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.
Komfyrvakt montert til platetopp.

Det er fremvist samsvarserklæring og risikovurdering for anlegget datert 04.10.2023.

---

**Merknader:** Ingen merknader.





nelfo

Sæther Elektriske A.S

Kursfortegnelse

| Fordeling: | Sikringsskap i leilighet D-402 / H0404 |
|---|---|

| INSTALLATØRBEDRIFT | | INSTALLASJON | |
|---|---|---|---|
| Firma: | Sæther Elektriske AS | Måler nr.: | |
| Telefon: | 40408902 | Dato ny / endret: | / |
| E-post: | post@saetherelektriske.no | Borlgmappe/ID: | |
| Elvirksomhetsbid: | | Adresse: | Fyrstikkbakken 14A |
| Hjemmeside: | www.saetherelektriske.no | Postnr/Sted: | 0667 OSLO |

Viktig:Elerbruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk. Arbeid på den faste installasjonen skal alltid utføres av fagfolk.

Test av jordfeilbryter:
1) Trykk på testknappen
2) Jordfeilbryteren kobler ut
3) Vipp opp igjen hendelen som falt ned

Dersom jordfeilbryteren ikke løser ut må du kontakte en registrert elektroinstallatør.

Overspenningsvern:
Viser indikatoren rødt?
Da har overspenningsvernet løst ut og må skiftes av registrert elektroinstallatør.
Grønn indikator viser at vernet er i orden.

| Kurs nr. | Lastbeskrivelse/utstyr | Vern In [A] | Vern Kar. | Vern IFB [mA] | Kabel Ref i mat. | Kabel L[M] | Kabel S[mm2] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Lastbryter | 2x63 | | | | | |
| 2 | Platetopp | 25 | B | 30 | A1 | | 2x6.0+J |
| 3 | Stekeovn | 16 | B | 30 | A1 | | 2x2.5+J |
| 4 | Oppvaskmaskin | 16 | B | 30 | A1 | | 2x2.5+J |
| 5 | Stikk kjøkkenbenk, kjøl/frys | 16 | B | 30 | A1 | | 2x2.5+J |
| 6 | Lys og stikk bad + tørkestrømmer | 16 | B | 30 | A1 | | 2x2.5+J |
| 7 | Vaskemaskin | 16 | B | 30 | A1 | | 2x2.5+J |
| 8 | Lys og stikk stue/kjøkken, balkong, soverom, entré | 16 | B | 30 | A1 | | 2x2.5+J |
| 9 | Stikk IKT-del- ranskap og vent.aggregat | 16 | B | 30 | A1 | | 2x2.5+J |
| 10 | Overspenningsvern | | | | | | |

HOVEDSIKRING ER MONTERT I MÅLERFORDELING

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

Ingen.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Panorama |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 38251372 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Qaisar Masood Khan | Nargis Masood Khan |

| Gateadresse |
| --- |
| Fyrstikkbakken 14A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0667 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det var i lakkesje i leilighet over 2023/2024 er ut bedret av utbygger.

Document reference: 38251372

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: i felles Garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251372

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251372

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251372

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Qaisar Masood Khan | 9529220b93b32cfbca1ce5dc5e0281ca0e7d22e6 | 31.10.2025 16:45:11 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Nargis Masood Khan | 4d0410ef2663bf1325802e17e93a481862888fa7 | 31.10.2025 16:47:17 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 38251372

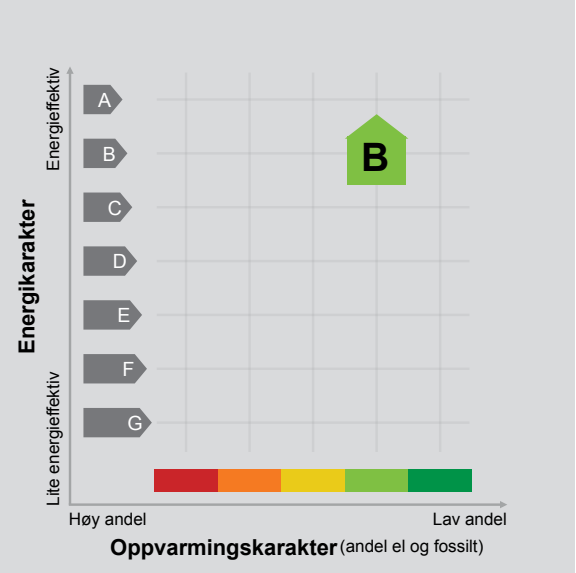

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Fyrstikkbakken 14A |
| Postnummer | 0667 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 144 |
| Bruksnummer | 1957 |
| Seksjonsnummer | 143 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300832018 |
| Bruksenhetsnummer | H0404 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-186430 |
| Dato | 03.11.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Luft kort og effektivt**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2023 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 31 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 8 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme<br>Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

# Fyrstikkbakken 14A

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 202 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bryn skole (1-7 kl.)<br>363 elever, 17 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Brynseng skole (1-7 kl.)<br>336 elever, 14 klasser | 12 min<br>1 km |
| Tveita skole (1-7 kl.)<br>194 elever, 10 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)<br>386 elever, 27 klasser | 5 min<br>2.1 km |
| Skøyenåsen skole (8-10 kl.)<br>763 elever, 40 klasser | 7 min<br>2.8 km |
| Hellerud videregående skole<br>600 elever | 17 min<br>1.4 km |
| Etterstad videregående skole<br>588 elever, 41 klasser | 22 min<br>1.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Høyenhall T<br>Linje 3N, 4B, 4N, 23 | 5 min<br>0.5 km |
| Bryn stasjon<br>Linje L1 | 7 min<br>0.6 km |
| Høyenhall<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 7 min<br>0.6 km |
| Sinsenkrysset<br>Linje 12, 17 | 7 min<br>4.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>6.4 km |

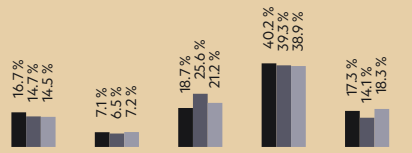
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Sørhellinga barnehage (1-5 år)<br>99 barn | 11 min<br>0.8 km |
| Nordre Skøyen barnehage (2-5 år)<br>16 barn | 11 min<br>0.9 km |
| Bryn barnehage (1-5 år)<br>68 barn | 12 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Bryn | 10 min |
| Meny Bryn | 11 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Brynslia/Nordre Skøyen/Ve | 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 | 11 min |
| Teisen IF, ballbinge | 11 min |
| EVO Teisen | 10 min |
| EVO Bryn | 13 min |

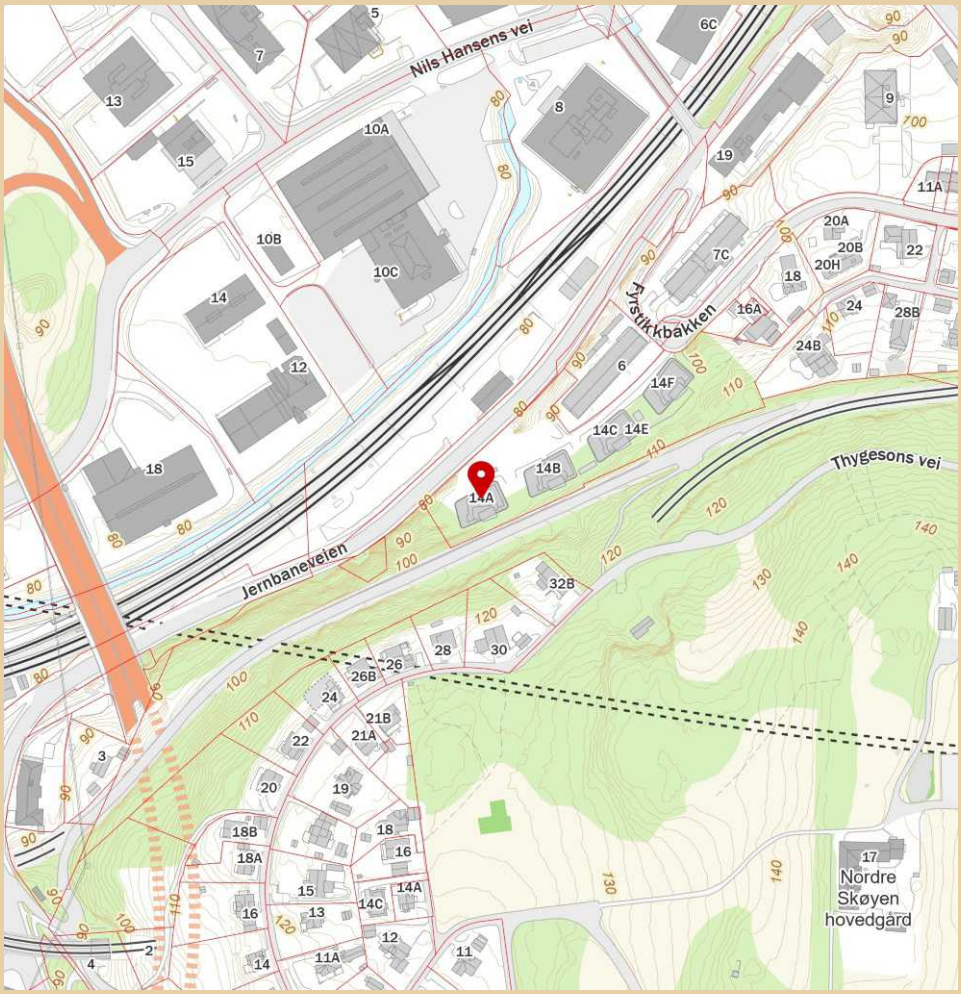
«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

— 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.: 38251372 .  Vår ref.: 5134-1-143  Dato: 29.10.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Fyrstikkbakken 14 Boligsameie |
| Organisasjonsnr: | 932443678 |
| Seksjonseier: | Khan, Qaisar Masood |
| Medeier: | Khan, Nargis Masood |
| Leilighetsnummer: | 143 |
| Adresse: | Fyrstikkbakken 14 A, 0667 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 143 |
| Gnr. | 144 |
| Bnr. | 1957 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8717258.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Dnb Bank ASA** |
| Lånenr.: | 16368284452 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,35% |
| Restsaldo | 10 683 950,20 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2036 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 666,00,-
Herav:

Pr. dags dato  Evt. fremtidig endring:

| | |
|---|---|
| Felleskost likt | 345,00 |
| Bredbånd | 399,00 |
| Felleskost delemeter | 706,00 |
| Felleskost brøk | 1 216,00 |

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: | 179,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 3 474,- |
| Annen formue: | 40 742,- |
| Gjeld: | 67 404,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Dnb Bank ASA** |
| Lånenummer: | 16368284452 |
| Restsaldo: | 65 546,27 |
| Kapitalkostnader: | 2 130,58 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 65 546,27,-, 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:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anne Marie Nilsen, e-post: fyrstikkbakken14@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# 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)<br>(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. 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

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte i Fyrstikkbakken 14 boligsameie

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 26. oktober til 3. november 2023.

Antall deltagere (seksjoner): 67.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

**1 og 2. Registrering av deltakere**

Alle deltakere registrerte seg med navn og leilighetsnummer. Registreringen ble kontrollert og godkjent av forretningsfører.

**3. Godkjenning av møteinnkalling**

**Vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes og årsmøtet erklæres for lovlig satt.

**4. Valg av møteleder**

**Vedtak**
Petter Johansen fra OBOS velges som møteleder.

**5. Valg av protokollvitne**

**Vedtak**
Bjørn Lillebekk fra Birk § co velges som protokollvitne.

**6. Valg av tillitsvalgte**

Følgende ble valgt:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Emir Resulbegovic. |
| Styremedlemmer: | Hanne Irene Eldby, Håkon Nesteby, Ruben Haugland og Tord hind. |
| Varamedlemmer: | Jan Axel Løfgren Skonnord og Jørn Frøysa. |

Protokollen godkjennes av undertegnede.

***Petter Johansen /s/***
møteleder

***Bjørn Lillebekk /s/***
protokollvitne

# Husordensregler for Sameiet Fyrstikkbakken 14

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

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

**I leilighetene:**

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

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

**I fellesområdene:**

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

# Bruk av delemeter og takterrasser

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

### Åpningstider

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

### Reservasjoner

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

### Avbestillinger

Avbestillinger gjøres i Heime

Betaling refunderes ved avbestilling inntil:

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

### Antall reservasjoner

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

### Rengjøring og rydding etter bruk

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

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

# Prisliste for reservasjoner av delemeter og takterrasser, 2024

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

## Husregler takterrasser

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

Det er ikke tillatt å ta med dyr på takterrassene.

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

**Ved utsjekk:**

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

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

## Husregler selskapslokaler

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

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

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

**Ved utsjekk:**

- Sørg for at det er rent og ryddig.

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

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

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

## Husregler gjesteleiligheter

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

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

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

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

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

# V E D T E K T E R

**for**

# Fyrstikkbakken 14 Boligsameie

Sist endret på årsmøte 06.06.2024

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

## 1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

**3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Sameiets parkeringsplasser og delemeter

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

)innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. boligseksjon:

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

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

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

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

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

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

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

## 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

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

fellesskap. **9. Årsmøtet**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
(1) I årsmøte har hver boligseksjon &I stemme. Parkeringsseksjonen og delemeterseksjonen har ikke stemmerett.

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

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

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

## 12 Diverse opplysninger

### 12-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med:

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

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

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

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

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

ooOoo

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 01.11.2024 |
|---|---|---|---|
| | 202008761 - 148<br>**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

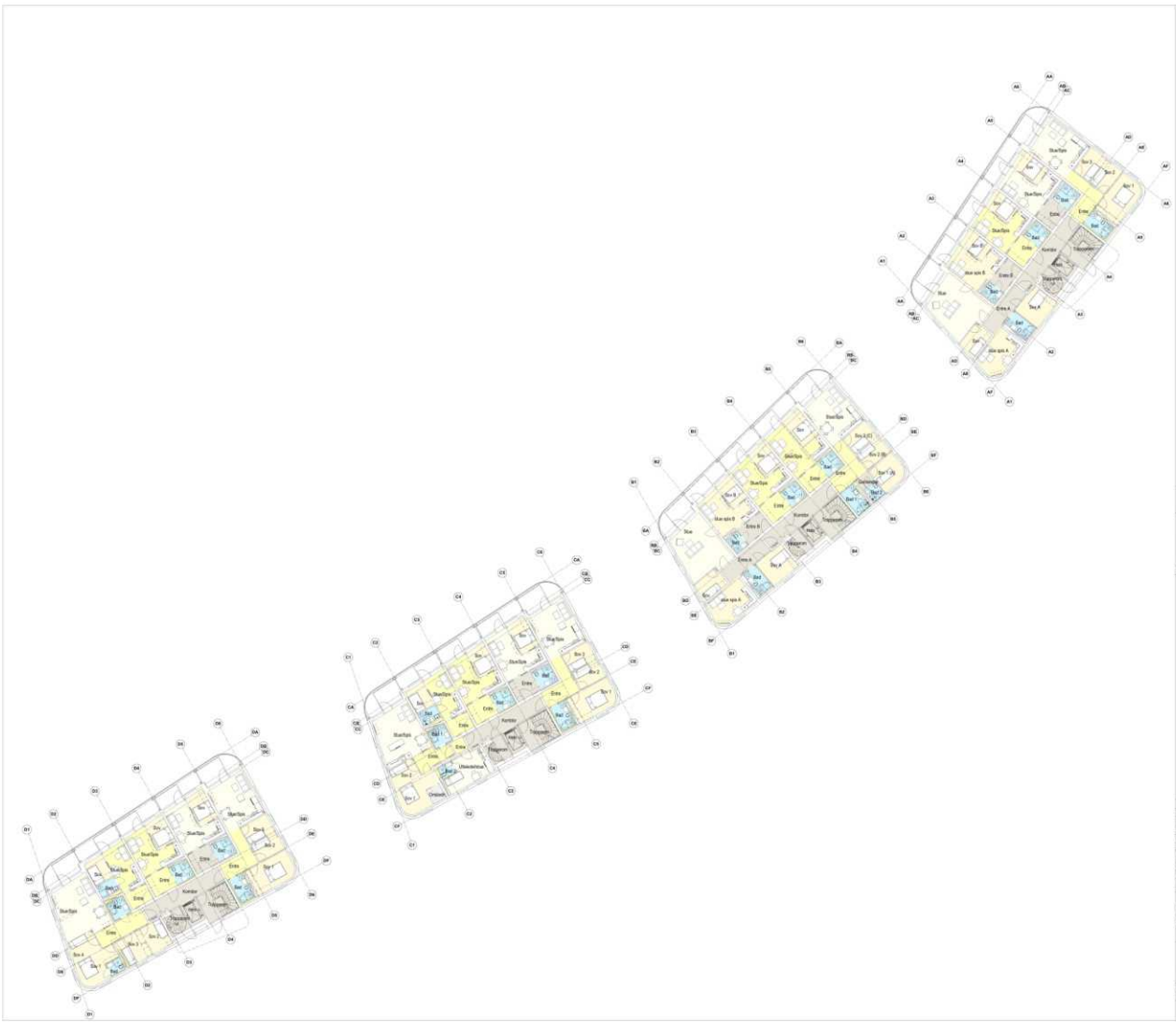
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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 brannstiltakskrav | PH | CN | 15.06.23 |
| 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

Prosjektadresse: Fyrstikkbakken 14, 0667 Oslo

Dato: 28.05.2020 | Ansvarlig: KBE

Målestokk: 1:200

Planer

PLAN 04

Format: Originalformat A1


LINK ARKITEKTUR

Tøyen Data
Kirkegata 4
0153 Oslo

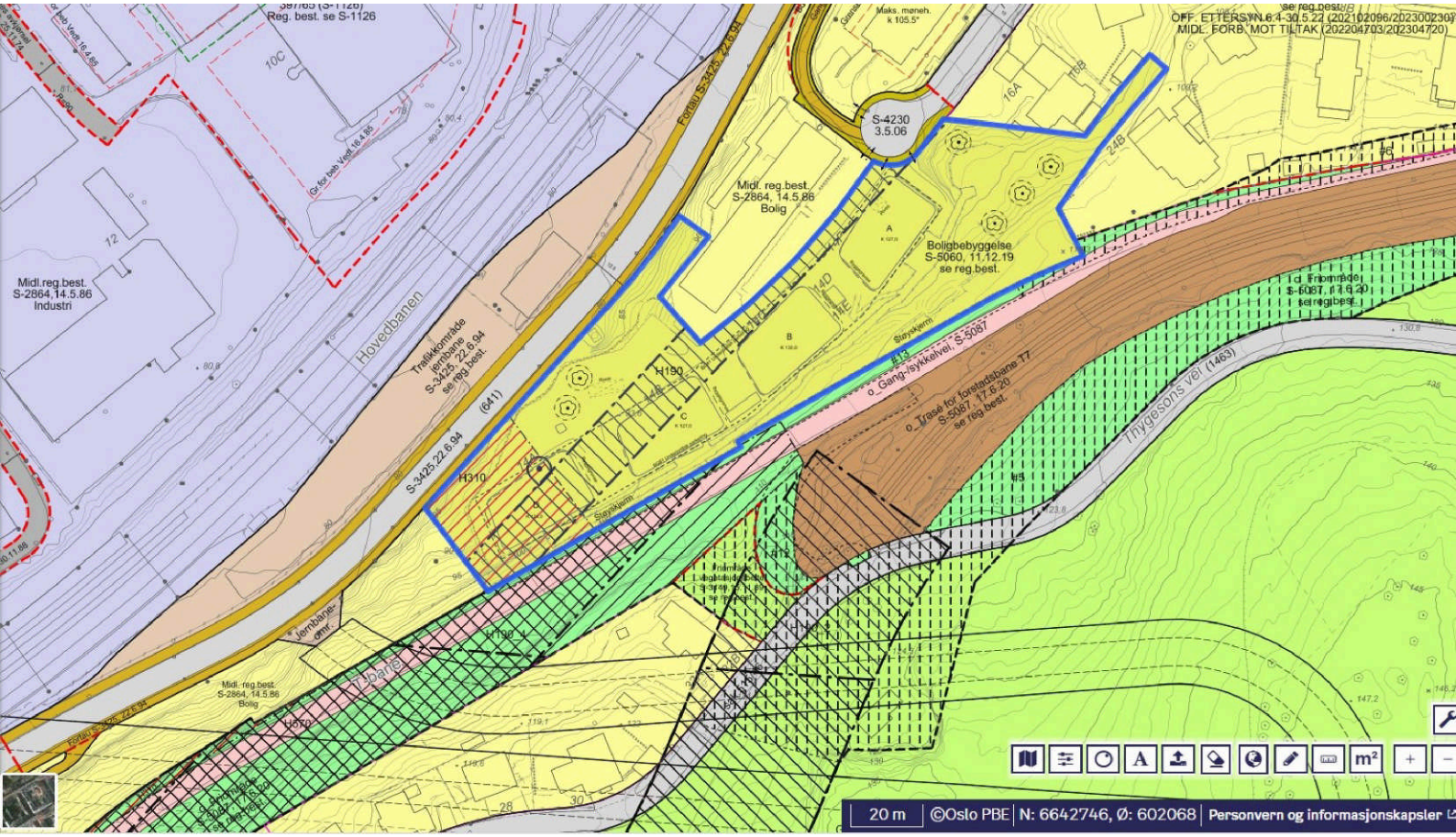
Telefon: +47 215 22 200
E-post: oslo@linkarkitektur.no
Org.nr.: 915986126


Tegningsstatus: MB-søknad

Tegningsnummer

| Fag | Bygg | Etasje | Type tegn. | System | Løpenr. |
|---|---|---|---|---|---|
| A | X | 04 | 20 | 200 | 001 |

Rev: 03


Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Industri
Hovedbanen
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
S-4230
3.5.06
Boligbebyggelse
S-5060, 11.12.19
se reg.best.
H190
H310
H370
H13
o_Gang-/sykkelvei, S-5087
o_Trase for forstadsbane T7
S-5087, 17.6.20
se reg.best.
Thygesons vei (1463)
Jernbane-
anlegg
20 m
©Oslo PBE
N: 6642746, Ø: 602068
Personvern og informasjonskapsler

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 14A, 0667 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1957, Snr. 143, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
38251372


**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.

---