PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

FYRSTIKKBAKKEN 20G

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Byggemeldte tegninger

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

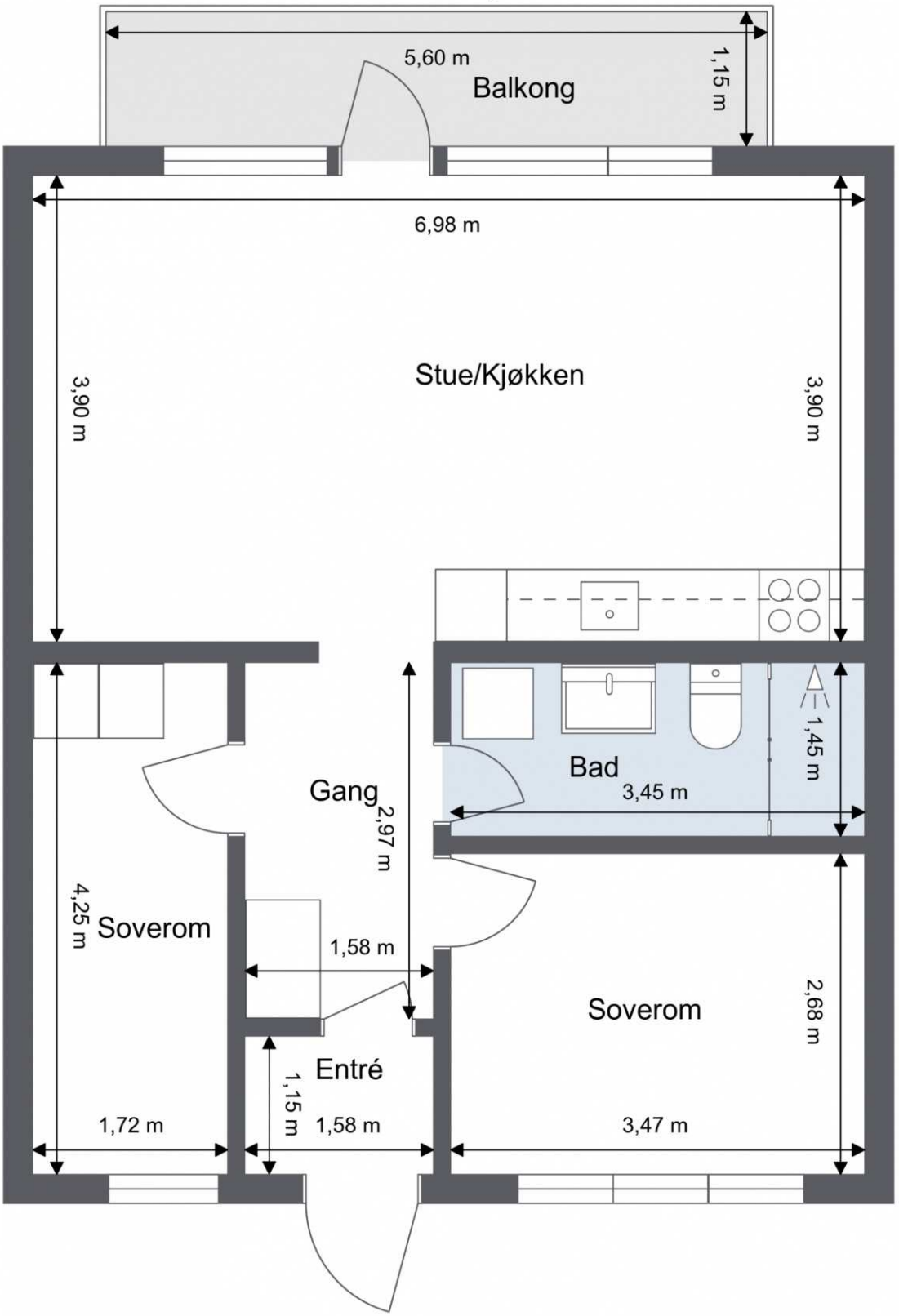
Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

Fyrstikkbakken 20 G
2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Fyrstikkbakken 20 G, 0667 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 26, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 18.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26057 **Referansenummer:** TI7824

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 2. etasje med balkong, beliggende i barnevennlig boligområde på Bryn/Hellerud, bydel Østensjø i Oslo.
Leiligheten holder en normal standard fra byggeårene, med behov for modernisering.

Hovedsakelig laminat gulv og glatte malte flater.

Varmtvann fra bereder plassert på baderom.
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad og i entrè/gang.

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2016 med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Flislagt baderom fra byggeårene.
Varmekabler på gulv, gulvmontert klosett og dusjsone med glassvegg og forheng.
Opplegg for vaskemaskin.
Behov for modernisering.

Leiligheten disponerer 1 stk bod i felles garasjekjeller.

Det er opplyst at det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

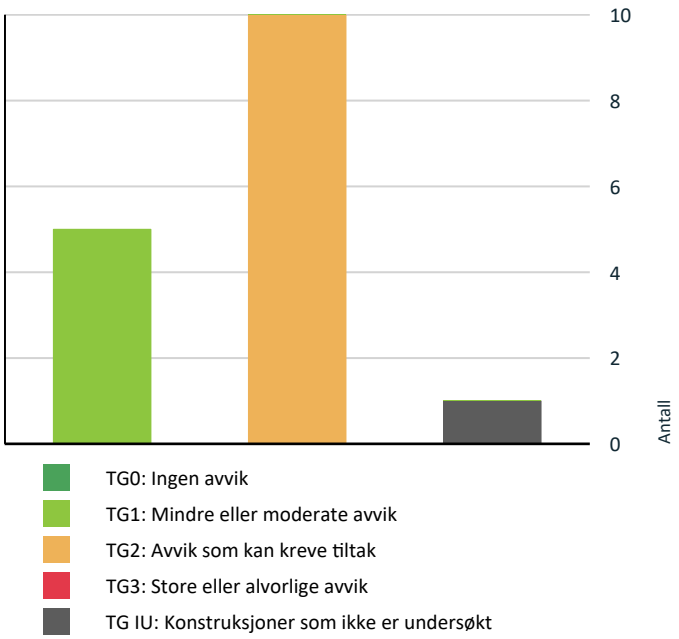
3-roms leilighet med balkong i 2.etasje:

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

I henhold til byggetegninger som foreligger på saksinnsyn.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i 2.etasje:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I 2.ETASJE:



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra 2005.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noe trege vinduer.
På befaring ble det påvist værslitte vannbrett på vinduer.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.
Det bør påregnes noe vedlikehold.

TG 2 Dører

Entrédør med glassfelt.

–

Balkongdør i trerammer og isolerglass fra 2005.

–

Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

På befaring ble det påvist noe slitasje på entrèdør, løs tetningslist og det er montert katteluke.
Det kan forekomme trekk fra dør og katteluke.

Balkongdør subber noe i terskel og det er ikke mulig å låse dør.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.
Det bør påregnes noe vedlikehold på dører, samt noe justeringer.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong i trekonstruksjon.
Terrassebord.
Utelys og stikkontakt montert på yttervegg.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden ble målt til 92 cm.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På befaring var balkongen dekket med snø og is.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utvendige trapper

Utvendig trapper i betongkonstruksjoner og inngang via svalgang med terrassebord.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner etasjeskillere i betong/mur og i stålkonstruksjon.
Ytterveggenes fasader er kledd med stående malt kledningsbord.
Saltak takkonstruksjoner i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Grunnmur i betong.

Tilstandsrapport

–

Bygningen stod ferdig i 2005 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Andre påviste ting på befaring:
Det ble påvist råteskader i stående ytterkledning på gavlvegg.
Dette anses som fellesdeler og derfor ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i entrè/gang.
Ellers laminat gulv.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,36 m.

–

På befaring ble det påvist noe riss i overflater samt merker i overflater og noe slitasje på laminat gulv.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trolig betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsrapport

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 2 Innvendige dører

Glatte innerdører.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slitasje på dører og dør mellom gang/entrè subber noe i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring eller skifte av dørblad må påregnes dersom avviket skal lukkes.
Dørene fungerer med påpekte avvik.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap i gang og på soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom opplyses å være fra byggeårene (2005), opplyst av forrige salgsoppgave.
Ingen dokumentasjon er forelagt takstmann.

–

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Tilstandsrapport

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,38 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Tilstandsgrad er satt ut fra overnevnte avvik og bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Ingen synlig membran ved terskel.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 15 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

På befaring ble det påvist noe svakt fall i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Aluminiumsluk fra byggeårene.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Gulvmontert klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjsone med en glassvegger og forheng, sluk, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.

På befaring ble det påvist fukt/svelle skader på servantskap.
På befaring ble det påvist riss i servant.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Oppgradering vil være normalt ved modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på vegg til yttervegg via kasse på soverom.
Luftespalte ved terskel.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført fuktmåling i hulltaking fra forrige salg.

–

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2016, opplyst av forrige salgsoppgave.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i kompositt.
Fliser på vegg over benk.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass til komfyr og kjøle/fryseskap.

–

Tilstandsrapport

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk.
Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå.
Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.
Det anbefales å montere komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Stedvis noe slitasje (fukt/svelle merker) på fronter, sokkel, skap og noe slitasje på benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kanal til yttervegg over stekesone via kasse på soverom og stue.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør-opplegg med fordelerstokk i fordelerskap i vegg på baderommet.
Ingen synlig drenering fra fordlerskap.
Fordelerskap bak vaskemaskin, ikke kontrollert pga tilgang.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Ukjent hvor drenering går, det bør undersøkes nærmere, ikke kontrollert på grunn av bereder.
På befaring ble det påvist løse vannrør i benkeskap under kum på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør på kjøkkenet bør festes til vegg/skap.
Fordelerskap bør kontrolleres.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Tilstandsrapport

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vindu og veggventiler.
Avtrekk via ventiler på bad og kjøkken (ventilator).

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Normal funksjon etter byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på baderom (rom med sluk).
115 L med produksjonsår 2024.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad og i entrè/gang.

Varmekablene i entrè/gang var avskrudd ved befaring og er således ikke funksjonstestet av takstmann.
Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entrè/gang.
Automatsikringer.
40 Amp hovedbryter og 6 fordelingskurser.

–

Strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Av sikkerhetsmessige grunner anbefales det å gjøre noe med for store åpninger og for lavt rekkverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

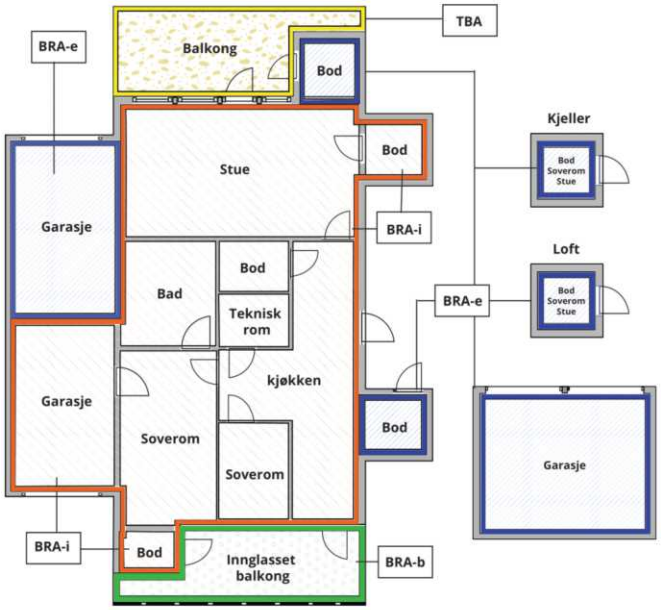
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med balkong i 2.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	58			58	7
Garasjekjeller (fellesareal)		6		6	
SUM	**58**	**6**			**7**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom		
Garasjekjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré, gang, bad, 2soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue/kjøkken til balkong med ett gulvareal på ca. 6,5 m² (TBA).

–

Garasjekjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 bod med ett gulvareal på ca. 5,5 m².
Bod er merket med nr. 8.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til byggetegninger som foreligger på saksinnsyn.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Morten Sæther	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	26	0	8	1376.3 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Fyrstikkbakken 20 G

Hjemmelshaver
Iqbal Shaheer Shahbaz

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Fyrstikkbakken 20	60 / 573	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	988466182

Felles formue
Kr. 24 530 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 118 476 17.02.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 2. etasje med balkong, beliggende i barnevennlig boligområde på Bryn/Hellerud, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til barnehager, skoler i alle trinn, idrettsanlegg, dagligvareforretninger, forretningssenter, offentlig kommunikasjon - buss og T-bane, kirke, omkransende turveier m.m.
Tveita senter like i nærheten med et bredt utvalg av butikker og andre servicetilbud.
Ellers nærhet til blant annet Bryn/Manglerud senter.
Gode tur- trenings- og rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter, ved bla. Østensjøvannet, med et rikt, fredet fugleliv.
Man har Østmarka som byr på lysløyper, sykkelstier, gangveier, badevann og mye mer.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1376,3 m².
Det er opplyst av selger at det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 196,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokker og rekkehus samt øvrig trehusbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 2005 og oppført i mur/betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Sameiet består av 2 bygg og 11 boligseksjoner.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

–

Opplyst av selger at det tidligere har vært en mindre vannlekkasje fra leiligheten over, se selgers egenerklæring.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	88040313			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	18.02.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Takstmann	18.02.2026	Takstmannen hadde fått utlevert nøkler og var alene på befaringen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.02.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	18.02.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	18.02.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Derrsom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250296

Selger 1 navn
Shaheer Shahbaz Iqbal

Gateadresse
Fyrstikkbakken 20G

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

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

Document reference: 183250296

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten ligger i andre etasje og består av 3 etasjer. Det skjulte røret, som er koblet til 3. etasje, er ved inngangen til kjøkkenet, det lille området mellom kjøleskapet og baderomsdøren (entréen), og over det har det lekket små vanndråper rundt slutten av august 2024, i enkelte tilfeller. Forsikringsselskapet til sameie dekket skadene, som inkluderte nye gulv i det området og ny maling i taket. Vannlekkasjen er nå utbedret og har ikke vært et problem siden.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet ut eksisterende varmtvannsbereder med ny i 2025 Arbeidet ble utført av Varme & bad AS.

Arbeid utført av: Varm og Bad AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fasttilkoblet varmtvannbereder til bryter festet kabel med strekkavlastet o kappe. Montering av stikkontakt til vaskemaskin. Festet kabel og kuppel til lampe over spisebord. Arbeidet ble utført av Fjell Elektrikeren AS.

Arbeid utført av: Fjell Elektrikeren AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fasttilkoblet varmtvannbereder til bryter festet kabel med strekkavlastet o kappe. Montering av stikkontakt til vaskemaskin. Festet kabel og kuppel til lampe over spisebord. Arbeidet ble utført av Fjell Elektrikeren AS.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250296

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

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

Beskrivelse: Ja, det foreligger en skaderapport utført av Kaph Entreprenør AS fra hendelsen med vannlekkasjen.

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: 183250296

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: 183250296

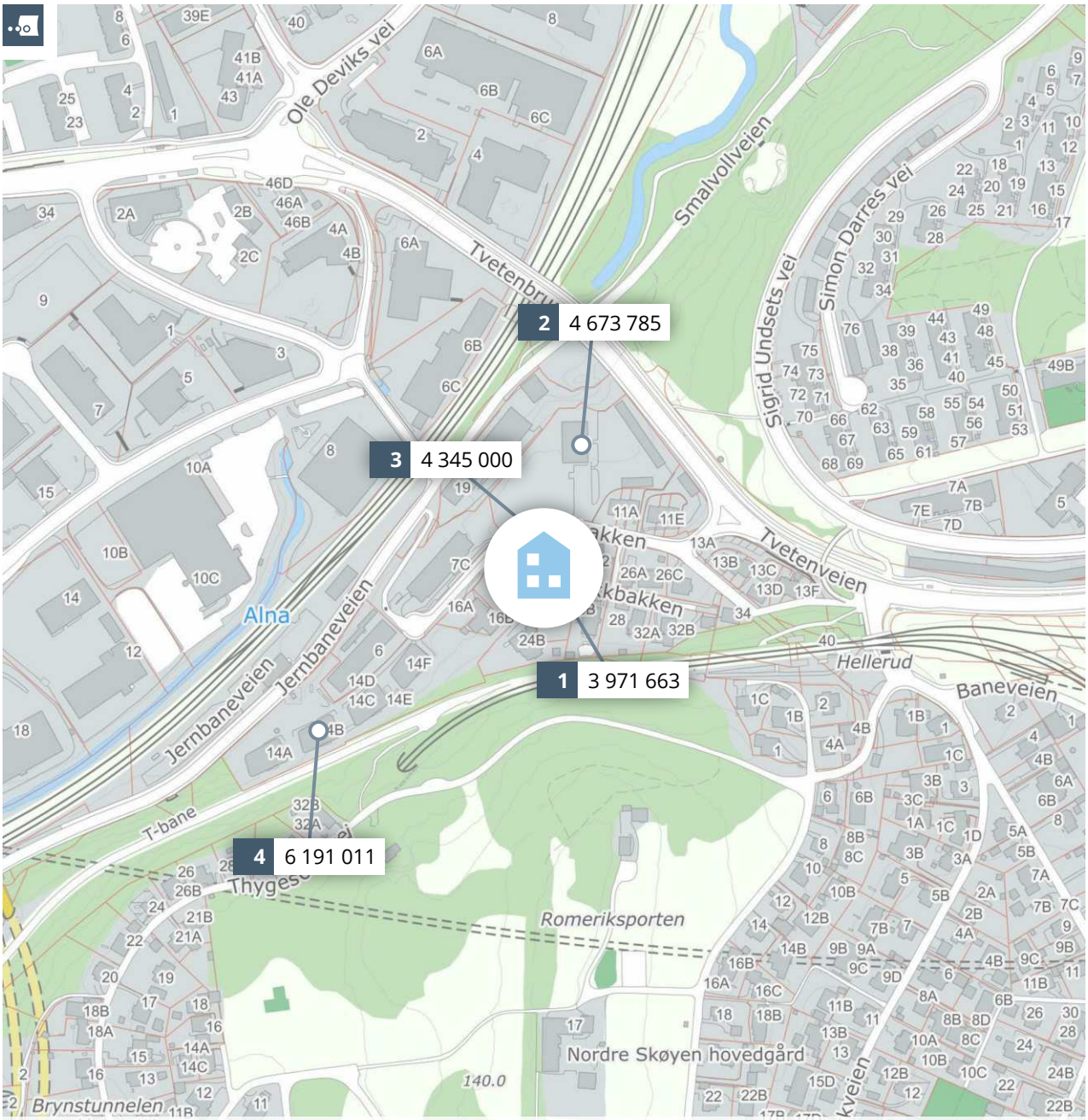
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shaheer Shahbaz Iqbal	24febe4eda32db7cbae77 22c6b4eadcd5d34b6cf	18.02.2026 20:23:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250296

- 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



Meglers verdivurdering

FYRSTIKKBAKKEN 20 G

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 27.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Petter Løsåmoen .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fyrstikkbakken 20 G, 0667 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 144 BNR 26 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRYNSLIA

Verdivurdert til

4 550 000

120 058	4 670 058	80 518
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	5 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	3 626
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fyrstikkbakken 20 J 52 m² 2005 3. etg 1 sov				22.07.2024	3 890 000	**3 850 000**	121 663	3 971 663	**76 378**
2	Fyrstikkbakken 9 55 m² 1964 6. etg 1 sov				27.11.2025	4 200 000	**4 550 000**	123 785	4 673 785	**84 978**
3	Fyrstikkbakken 20 A 60 m² 1895 1 376 m² 2 sov				04.09.2023	4 380 000	**4 345 000**	0	4 345 000	**72 417**
4	Fyrstikkbakken 14 B 58 m² 2023 8. etg 2 sov				11.02.2026	6 250 000	**6 125 000**	66 011	6 191 011	**106 742**

Lys og arealeffektiv 3-roms selveier i bygg fra 2005. Boligen har en god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, samt utgang til sørøstvendt balkong på 7 m². Boligen har ellers store vindusflater med gode lysforhold, samt en skjermet internbeliggenhet på Hellerud. Det medfølger en egen garasjeplass

Kort vei til T-bane, senter og fine turområder. Svært få sammenlignbare omsetninger.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

enova

Energiattest



Adresse **Fyrstikkbakken 20G, 0667 OSLO**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-260039**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81793409**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **26**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **140,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **140,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 152 kWh**

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Jimmy Phan
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: jimmy.phan@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250296 . Vår ref.: 0365-1-08 Dato: 17.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Fyrstikkbakken 20
Organisasjonsnr:	988466182
Seksjonseier:	Iqbal, Shaheer Shahbaz
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Fyrstikkbakken 20 G, 0667 OSLO
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	144
Bnr.	26

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88040313.
- 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.

Ny kunde fra 01.04.24 for kopi av tredjepartsopplysninger ta kontakt med tidligere regnskapsfører Vekstra: sor@vekstra.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208255681
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	1 066 292,00
Innfrielsesdato:	30.12.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 196,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	1 000,00	
Vedlikeholdsfond	488,00	
Felleskostnader	2 708,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	62,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 908,-
Annen formue:	24 530,-
Gjeld:	118 635,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208255681
Restsaldo:	118 476,13
Kapitalkostnader:	875,22
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 118 476,13,-, 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.

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. 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.
Styrets kontaktinfo: fyrstikkbakken20@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Årsmøte – Sameiet fyrstikkbakken 20

27. april 2025

Innkalling til Årmøte i sameiet

Ønsket om å ha ute i hagen kl 20.00 – Mandag 26.05.2025

1 Valg av styret

1) Hvem som sitter i styret.
   Alle er valgt for 1 år.
   Mattsson – er åpen for å være med videre
   Caroprese – er åpen for å være med videre
   Agnihotri – er åpen for å være med videre/ ikke fått svar
   Bjerkelund – er åpen for å være med videre

   Nye kandidater bes kontakte styret for sitt kandidatur, slik at det kan sendes ut for valg.

2) **Saker som skal diskuteres**

   Pågående sak – parkeringsplass i kjelleren.
   (denne saken er oversendt advokat i OBOS)

   Vedtekter skal forandres for antall styremedlemmer til 4 – da Agnihotri har sittet i styret i 2 år
   Dette skal selvsagt stemmes over. Men han får ikke betalt om dette ikke går igjennom.
   (styret har ikke fått betalt de 2 siste årene)

3) **Beboere av sameiet kan komme med forslag om saker innen**

4) **Saker som bør tas ihht ikke ok bygningsmasse**
   El-arbeider i garasje i blokk

Siste frist for forslag 18 mai.

Til årsmøtet så har det kommet inn følgende forslag:

PAOLO CAROPRESE

1. Øke antall styremedlemmer - få inn i vedtektene antall styremedlemmer: 3-5

2. Få inn i vedtektene - Styret sitter 2 år av gangen. Dette gjør at en får en større mulighet til å planlegge arbeidet med og i sameiet. Vi står foran en del planlegging av arbeider. Det blir for kort med kun 1 år. Et styremedlem kan velge å bli valgt inn for 1 år.

3. Vedlikeholdsfond for Sameiet bør deles i 2. 1 for «blokka» og 1 for huset. Dette fordi det er forskjellige regler for hva som skal følges av normer for en blokk og for et hus. Tykkelse på vegger, vinduer, energimarkering etc etc. I årene fremover så vil det bli innført strengere regler for rekkehus/ eneboliger enn vanlige blokker. I tillegg er det viktig at penger som øremerkes spesielt for del 1 – blokk og del 2 – hus. Det vil bli stor forskjell på hvordan byggnormen for disse forskjellige bygningstypene vil bli i fremtiden.
   Det vil komme eksempler på hva som bør gjøres med de forskjellige type bygg til årsmøte. Dette er grunnen til at vi har separat ansvar for bygg 1 og 2.

4. Økning av husleie. Pga Oslo kommune øker våre utgifter med ca 20% pr år må vi øke husleien. Mitt forslag er 500 kr, men dette kan diskuteres.

JOACHIM FURUSETH

1. En detaljert gjennomgang av regnskapet med forklaring til postene, og planlagt budsjett (dette skal alltid være et fast punkt på et årsmøte da regnskapet er klart)

2. Forslag (må stemmes over) om å endre vedtektene til å slå sammen det individuelle ansvaret for bygg 1 og bygg 2. som i praksis vil bety at alle sameiere har et felles ansvar for hele sameiet, og ikke bare sitt bygg.

3. Dette er kanskje ikke en årsmøtesak, men den henger tett sammen med de to punktene over: Bruke tid/penger på å ta frem en FDV-dokumentajon som sameiet kan følge for å gradvis holde tritt med vedlikehold og oppgraderinger som trengs. På denne måten vil vi også vite om budsjettet vårt holder for å klare å dekke sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader.

VITALI BUSKO

1. Søppelsortering: Det ser ut til at enkelte beboere ikke følger retningslinjene for søppelsortering. Jeg mener det kan være nyttig å minne alle om viktigheten av dette.

2. Gjesteparkering: Jeg foreslår at vi etablerer klare regler for gjesteparkering, inkludert hvor lenge biler kan stå parkert og hvilke typer biler som er tillatt. Hvordan kan vi best sikre at disse reglene blir fulgt?
3. Styrets sammensetning: Jeg ønsker å foreslå en endring i vedtektene slik at alle styremedlemmer må bo i sameiet. Dette kan bidra til en mer effektiv håndtering av saker, da styremedlemmene vil ha førstehåndserfaring med utfordringene vi står overfor.
   (til info så kan ikke en eier av leilighet/ enhet utestenges fra å ha en styreplass)

4. Rensing av takrenner: Det er behov for rensing av takrennene, spesielt på baksiden av bygningen, da dette skader treverket ved regnvær. Jeg foreslår at vi engasjerer noen som kan utføre dette arbeidet.

5. Belysning i garasjen: Flere av lampene i garasjen fungerer ikke, og dette har vært et problem i flere år. Det ville vært fint å få dette utbedret. Det hjalp ikke å bytte ut lysrør.

SAMEIET FYRSTIKKBAKKEN 20
ORG.NR. 988 466 182, KUNDENR. 365

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	383 836	276 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**383 836**	**276 500**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-31 867	-35 024	0	0
Konsulenthonorar	3	-23 052	0	0	0
Drift og vedlikehold	4	-1 007 906	-32 243	0	0
Forsikringer		-26 314	-82 170	0	0
Kommunale avgifter	5	-97 991	-84 733	0	0
Energi/fyring		-5 125	-7 218	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-75 528	-72 062	0	0
Andre driftskostnader	6	-13 560	-3 581	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 281 343**	**-317 032**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-897 507**	**-40 532**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	6 531	4 845	0	0
Finanskostnader	8	-84 696	0	0	-82 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-78 165**	**4 845**	**0**	**-82 000**
ÅRSRESULTAT		**-975 672**	**35 687**	**0**	**-82 000**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital		35 687
Fra opptjent egenkapital	-167 230	
Udekket tap	-808 442	

SAMEIET FYRSTIKKBAKKEN 20
ORG.NR. 988 466 182, KUNDENR. 365

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		266	0
Andre kortsiktige fordringer		0	3 125
Forskuddsbetalte kostnader		108 590	388 028
Driftskonto OBOS-banken		177 948	0
Innestående i andre banker		6 406	46 705
SUM OMLØPSMIDLER		**293 210**	**437 858**
SUM EIENDELER		**293 210**	**437 858**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	167 231
Udekket tap	9	-808 442	0
SUM EGENKAPITAL		**-808 442**	**167 231**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	1 084 606	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 084 606**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 168	2 490
Leverandørgjeld		0	268 137
Påløpte renter		450	0
Påløpte kostnader		427	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**17 045**	**270 627**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**293 210**	**437 858**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Sameiet Fyrstikkbakken 20

Gianpaolo Caroprese Sahil Agnihotri Helene Bjerkelund

Andre Mattsson

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	229 972
Lån/Renter	99 000
Vedlikeholdsfond	54 864
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**383 836**

NOTE: 3
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 093
Vekstra Sør AS	-17 959
SUM KONSULENTHONORAR	**-23 052**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fanebust AS	-978 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-978 750**
Drift/vedlikehold bygninger	-7 610
Drift/vedlikehold elektro	-4 535
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 779
Kostnader dugnader	-7 233
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 007 906**

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-97 991
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-97 991**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 272
Andre fremmede tjenester	-2 612
Andre kontorkostnader	-35
Bank- og kortgebyr	-4 641
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-13 560**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	894
Renter bank	152
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	266
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 219
SUM FINANSINNTEKTER	**6 531**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-84 696
SUM FINANSKOSTNADER	**-84 696**

NOTE: 9
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 10
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-BANKEN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-1 100 000	
Nedbetalt i år	15 394	
		-1 084 606
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 084 606**

Referat fra årsmøte i Sameiet Fyrstikkbakken 20

Dato: 26. mai 2025
Tid: Kl. 20:00
Sted: Hagen utenfor bygget / Garasjeanlegg
Tilstede: 9 beboere – Joachim(+ Mona-Lovise) , Paolo, Helene, Sahil, Clara, Vitali, Jonas, Andre M,
8 personer med stemmerett + 2 stk fullmakt
(Øystein, Shaheer – gitt fullmakt) – ikke til stede uten fullmakt – Ly ho
Referent: Joachim Furuseth

---

1. Regnskap og budsjett
Styreleder gjennomgikk resultatregnskapet for 2024. Det ble informert om at renten på felleslånet nylig har økt. Styret undersøker nærmere omstendighetene rundt dette og hva det betyr for beboerne.
Videre ble budsjettet for 2025 presentert.
Styret følger opp spørsmål knyttet til avdeligsregnskap og hvem som hefter for felleslånet. Det ble understreket at kun de som har andel i lånet skal hefte for det, noe som er viktig ved salg og verdivurdering.
Kommunale avgifter forventes å øke med ca. 20 % de kommende årene. Dette er bakgrunnen for forslaget om økt husleie.
Vedlikeholdsfondet har hittil vært felles for begge bygg. Styreleder (Paolo) foreslår å dele dette opp per bygg.
Det ble informert om at det er brukt ca. kr 24 000 på elektrisk anlegg (sikringsskap) og utelampe. Styret innhenter nå tilbud på nye lamper til kjelleren.
Det er lagt inn en økning i husleien i budsjettet, men det ble påpekt at dette ikke nødvendigvis dekker uforutsette utgifter. Det ble derfor oppfordret til at beboerne vurderer om de ønsker en liten, fast økning i husleien, eller heller håndtere større kostnader ad hoc.

Etterskrift: Budsjett er oppdatert.

---

2. Parkering i kjeller – pågående sak
Saken er fortsatt under behandling mellom advokatene. OBOS har erfaring med lignende saker, og motpartens (Clara Han Hansen) advokat må fremsette et konkret krav før det kan tas videre.

---

3. Styrets sammensetning
Styret ønsker å endre vedtektene slik at det kan bestå av 3–5 medlemmer. Det ble fremmet forslag om å midlertidig justere vedtektene for å tillate 4 medlemmer i 2025. Dette ble vurdert til en unødvendig løsning og det ble heller foreslått som løsning at styret og Sahil Agnihotri (som har fungert som et uoffisielt styremedlem siste 2 år) får utbetalt styrehonorar for arbeid i 2023 og 2024, med kr 4 000 per person per år.
Totalt kr 32 000. **Dette ble enstemmig vedtatt.**
Styreleder undersøker lovligheten av at styret selv kan beslutte å fordele honorarer.
Det ble også vedtatt at styremedlemmer skal sitte i 2 år. Enstemmig vedtatt.
Fortsatt kun 3 styremedlemmer.

---

4. Vedlikeholdsfond og vedtektsendring
Det ble enstemmig vedtatt at sameiet skal ha to vedlikeholdsfond, og at dagens vedtekter videreføres med oppdatering av dette.
Etterskrift: styreleder må avslutte Nordea konto før vi kan opprette to konto for vedlikehold. Regler rundt bruken av vedlikeholdsfond skal følge reglene for sameie. Dette kommer i vedtektene for Sameiet.

5. Husleie
Det ble fremmet forslag om å øke husleien med kr 500 per måned. **Forslaget ble enstemmig vedtatt**. Det ble også understreket at styret har fullmakt til å kreve ekstra innbetalinger ved behov.

6. Vedlikeholdsplan
Det ble diskutert at sameiet bør ha en vedlikeholdsplan. Styret oppfordres til å utarbeide en slik plan, som vil komme beboerne til gode.

7. Avfall og sortering
Det er utfordringer med avfallshåndtering. Styret vil sende ut ny informasjon til beboerne, eventuelt i form av skriftlig beskjed hengt på dørene.

8. Rensing av takrenner
Styret vil forsøke å bistå Vitali Butsko med rensing av takrenner. Dersom dette ikke lar seg gjøre, vil ekstern hjelp vurderes. Målet er å få dette gjennomført innen to måneder.

Etterskrift: Det tok 15 minutter å rense takrenne. **Dette viser igjen at en skal slutte å krisemaksimere alt.**

9. Valg av nytt styre
Følgende ble enstemmig valgt inn i styret:

- **Paolo** – Styreleder
- **André** – Styremedlem
- **Joachim – Styremedlem – Har trekt seg fra styret og vi kommer med ny dato for ekstraordinært årsmøte.**

Annet

- Styreleder følger opp tilgang til styrerommet.no for alle beboere.
- Det er ønske om å fjerne trær i nærheten. Dette må søkes om, og styreleder følger opp saken.

SAMEIET FYRSTIKKBAKKEN 20
ORG.NR. 988 466 182, KUNDENR. 365

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	383 836	276 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**383 836**	**276 500**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-31 867	-35 024	0	0
Konsulenthonorar	3	-23 052	0	0	0
Drift og vedlikehold	4	-1 007 906	-32 243	0	0
Forsikringer		-26 314	-82 170	0	0
Kommunale avgifter	5	-97 991	-84 733	0	0
Energi/fyring		-5 125	-7 218	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-75 528	-72 062	0	0
Andre driftskostnader	6	-13 560	-3 581	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 281 343**	**-317 032**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-897 507**	**-40 532**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	6 531	4 845	0	0
Finanskostnader	8	-84 696	0	0	-82 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-78 165**	**4 845**	**0**	**-82 000**
ÅRSRESULTAT		**-975 672**	**35 687**	**0**	**-82 000**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital		35 687
Fra opptjent egenkapital	-167 230	
Udekket tap	-808 442	

SAMEIET FYRSTIKKBAKKEN 20
ORG.NR. 988 466 182, KUNDENR. 365

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		266	0
Andre kortsiktige fordringer		0	3 125
Forskuddsbetalte kostnader		108 590	388 028
Driftskonto OBOS-banken		177 948	0
Innestående i andre banker		6 406	46 705
SUM OMLØPSMIDLER		**293 210**	**437 858**
SUM EIENDELER		**293 210**	**437 858**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	167 231
Udekket tap	9	-808 442	0
SUM EGENKAPITAL		**-808 442**	**167 231**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	1 084 606	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 084 606**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 168	2 490
Leverandørgjeld		0	268 137
Påløpte renter		450	0
Påløpte kostnader		427	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**17 045**	**270 627**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**293 210**	**437 858**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Sameiet Fyrstikkbakken 20

Gianpaolo Caroprese Sahil Agnihotri Helene Bjerkelund

Andre Mattsson

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	229 972
Lån/Renter	99 000
Vedlikeholdsfond	54 864
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**383 836**

NOTE: 3
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 093
Vekstra Sør AS	-17 959
SUM KONSULENTHONORAR	**-23 052**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fanebust AS	-978 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-978 750**
Drift/vedlikehold bygninger	-7 610
Drift/vedlikehold elektro	-4 535
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 779
Kostnader dugnader	-7 233
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 007 906**

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-97 991
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-97 991**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 272
Andre fremmede tjenester	-2 612
Andre kontorkostnader	-35
Bank- og kortgebyr	-4 641
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-13 560**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	894
Renter bank	152
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	266
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 219
SUM FINANSINNTEKTER	**6 531**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-84 696
SUM FINANSKOSTNADER	**-84 696**

NOTE: 9
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 10
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-BANKEN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-1 100 000	
Nedbetalt i år	15 394	
		-1 084 606
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 084 606**

VEDTEKTER FOR SAMEIET FYRSTIKKBAKKEN 20

1. Formål

Sameiets navn er Fyrstikkbakken 20 og består av 11 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 144 bnr. 26 i Oslo kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal.

Untatt er: Det betongstøpte området foran de 4 leilighetene i 1. etg. i Bygg 2 har eierne av leilighetene i 1 etg. eksklusiv bruksrett til.
Dvs. hver leilighet i 1.etg. i Bygg 2 har sitt området utenfor verandadøren med skille mellom leilighetene.
Seksjon 1,2 og 6 har ekslusiv bruksrett til en biloppstillingsplass på uteområdet. De andre seksjonene 3-5 og 7-11 har eksklusiv bruksrett til hver sin parkeringsplass i garasjekjeller.
Kjeller i bygg 1 har seksjon 1 ekslusiv bruksrett til.
De syv bodene i kjeller i bygg 2 tilhører seksjon 3-9.

3. Fordeling av vedlikehold

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Sameiet består av 2 bygg. Seksjon 1 og 2 ligger i Bygg 1. Seksjon 3-11 ligger i bygg 2.

Vedlikehold/kostnader av byggene fordeles mellom seksjonene som finnes i byggene. Dvs. vedlikehold/kostnader/strøm av Bygg 1 som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjon 1 og 2. Vedlikehold/kostnader/strøm av Bygg 2 som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjon 3-11.

Kostnader til forsikring, kommunale avg. og uteområdet ellers deles likt mellom de 11 seksjonene.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

4. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

5. Styret

Styret består av 3 medlemmer, hvorav 1 formann og 2 styremedlemmer som velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

6. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige à konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis hver måned til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Husordensregler

Sameiet vedtar husordensregler for sameiet.
Ved brudd på husordensregler, kan styret gi beboer skriftlig varsel (med kopi til seksjonseier dersom seksjonen er utleid.)
Fire skriftlige advarsler innenfor en periode på 12 måneder anses som vesentlig mislighold. Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst seks måneders varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen. J.f. lov om eierseksjoner §§26 og 27.

8. Vedtektsendring

Sameiermøtet kan vedta endringer i sameiets vedtekter. For vedtektsendringer kreves ¾ flertall av de avgitte stemmer. Vedtektsendringer som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Lov om eierseksjon

For øvrig skal lov om eierseksjon gjelde.

10. Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses

01 06 2005

Husordensregler:

1. Innledning

Husordensreglene har til formål å sikre ro, trivsel og trygghet, samt godt naboskap. Hensikten er ikke å pålegge seksjonseierne/beboerne unødvendige oppgaver, men å definere en felles referanseramme for godt naboskap. Det er ikke mulig å få et sett regler til å dekke alle forhold, det er derfor viktig å vurdere ut fra formålet selv om det i enkelte tilfeller ikke er eksakt uttrykt i husordensreglene.

Husordnesreglene legger vekt på størst mulig individuell utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som fellesskapet er søkt bevart. Hver enkelt beboer må derfor bruke sin bolig og fellerarealene på en slik måte at det ikke sjenerer andre.

Husordensreglene er gitt i medhold av punkt 7 i vedtektene, og brudd på husordensreglene er derfor å anse som mislighold av forpliktelser overfor sameiet. Styret er bemyndiget til å håndheve bestemmelsene i husordensreglene.

2. Alminnelig bruk av leiligheten

Generelt skal det være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 natt til virkedag. Natt til lørdag, søndag og helligdag skal det være ro i leilighetene mellom kl. 00.00 og 09.00.

Uavhengig av lydkilde må lydnivå i leilighetene begrenses til et nivå som gjør at naboene ikke blir forstyrret. Aktiviteter der lydnivået ikke kan begrenses i henhold til dette (f.eks. snekring,hamring o.l.), må kun forekomme i kortere perioder og da begrenses til tidsrommet 07.00 – 20.00 på hverdager og 08.00 – 17.00 på lørdager.

Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid, bør naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter imidlertid ikke det alminnelige hensyn til naboene. Det er også visse grenser for hvor ofte man med rimelighet kan tillate seg å utsett naboene for dette.

3. Søppel og annet avfall

Alt avfall skal kastes i dertil egnede avfalls- eller resirkuleringscontainere. Det er ikke tillat å kaste sigarettstumper , sjokoladepapir o.l. på fellesområdene.

Renholdsverket har meget klare regler for hva de skal ta med seg. Alt søppel må derfor pakkes forsvarlig inn før det kastes i de utplasserte søppelcontainerne. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting.(f.eks. sigarettstumper) eller ildsfarlig/selvantennelig avfall i søppekassen.

Papir og kartong skal kastes i de utplasserte papircontainerne. Spesialavfall skal leveres til returstasjon.

4. Bruk av sanitæranleggene

For å unngå tilstopping av avløpsrør, må det bare kastes toalettpapir i toalettet. Bleier o.l. vil lett tette rørene.

Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker, aggressive væsker eller semet i toaletter eller andre avløp.

Alle må vite hvor vannstoppekranen for deres leilighet befinner seg.

For å forebygge lekkasje til underliggende etasje, skal sluk på bad og vaskerom holdes fri for håravfall, sand eller annet som kan tette sluket.

5. Dyrehold

Husdyrhold er tillatt for normale husdyr som ikke er til vesentlig ulempe for øvrige seksjoner. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller annet, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten. I tvilstilfeller avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.

Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer fra dyret.

Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i sameiet.

6. Grilling

Grilling på balkongene er kun tillatt med gass eller elektrisk grill.

7. Renhold

Fellesarealer som ikke rengjøres av rengjørinsbyrå, rengjøres på dugnad.

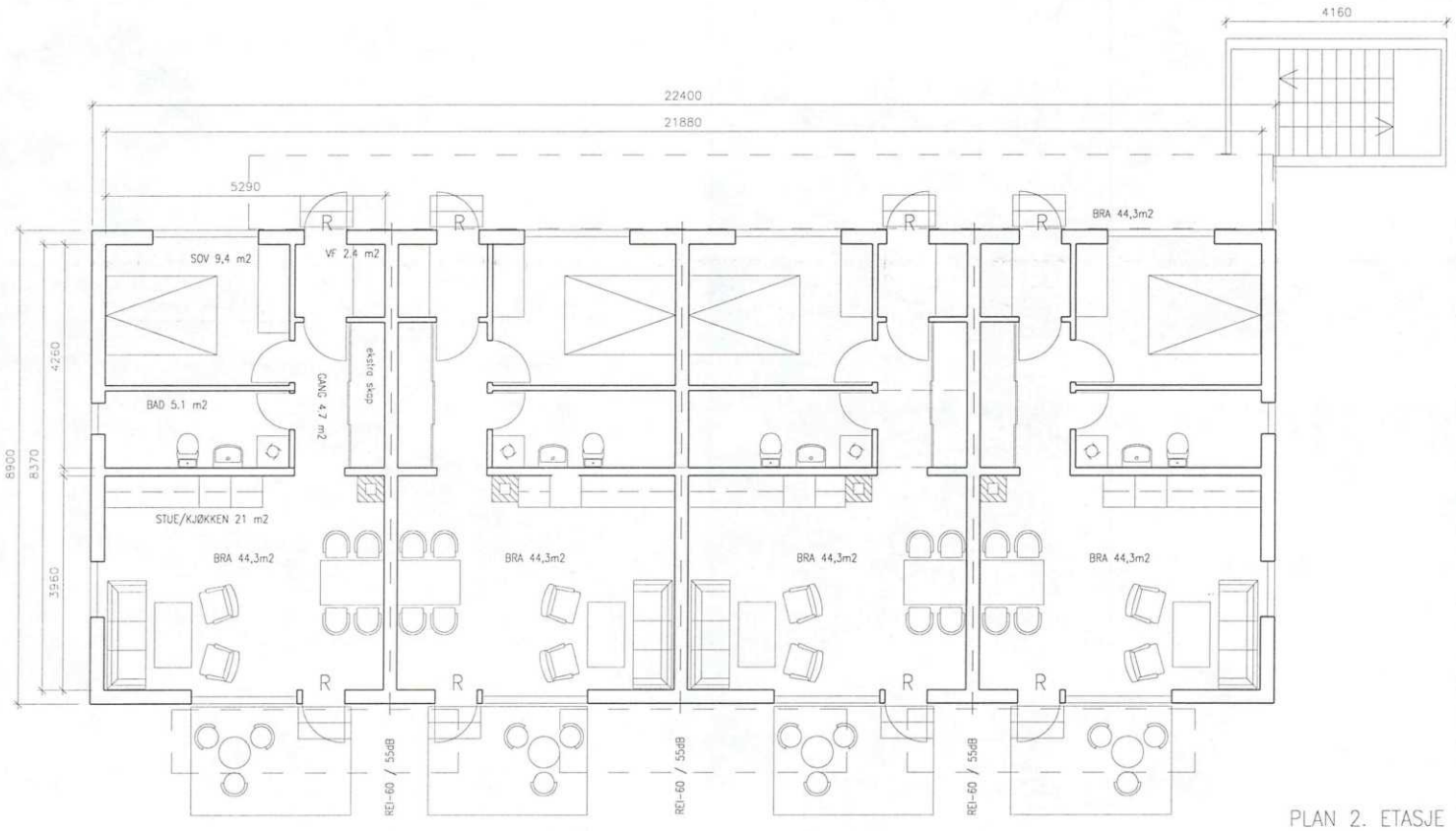
8. Skader

Enhver skal snarest melde fra til styret om skader og skadeverk på bygningsmassen. Ved skader som kan medføre personskade, skal den som oppdager skaden også iverksette tiltak for å forebygge personskade dersom styret er utilgjengelig.

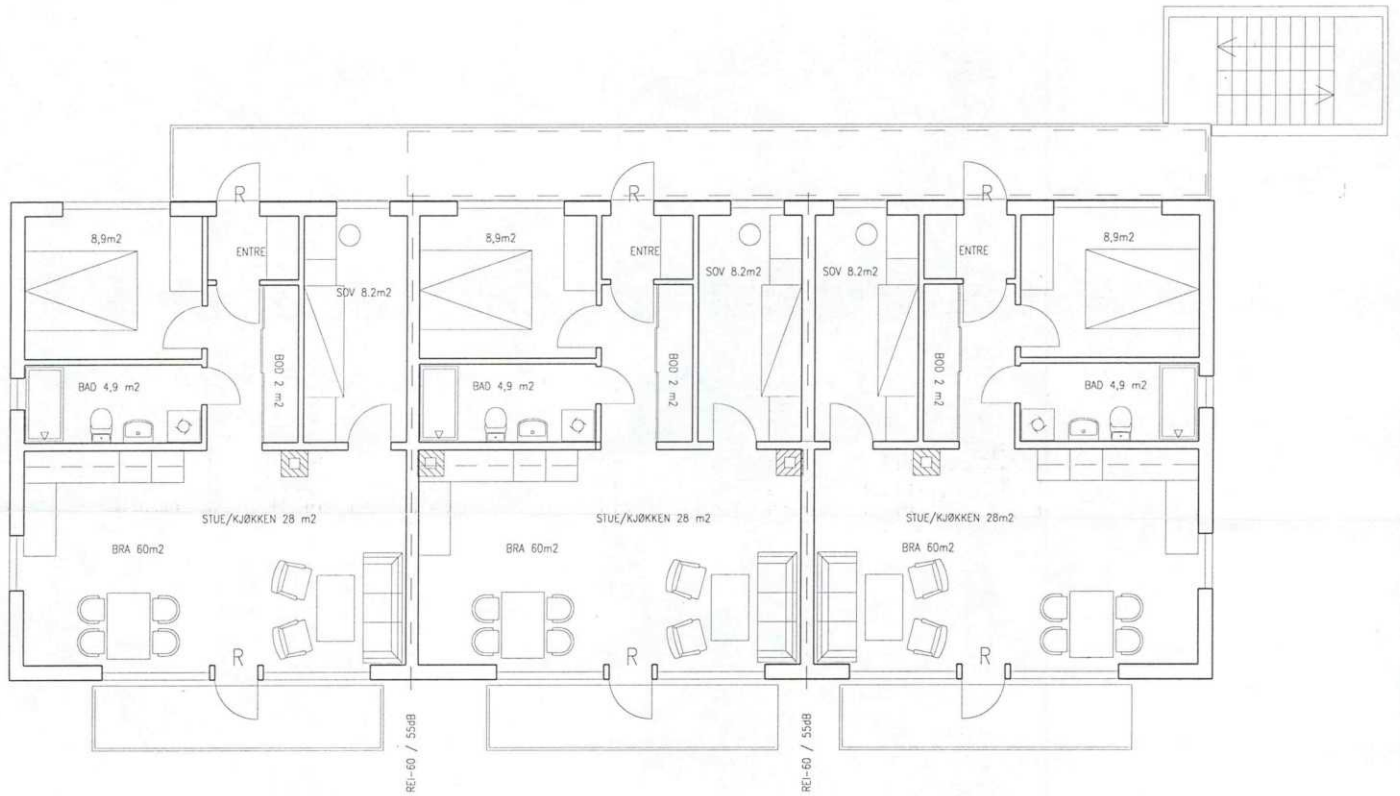
9. Naboklager

Naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørte nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen syv dager, med kopi til klager.

01/06 2005



PLAN 2. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

17

Tegning nr. AP01	Målestokk 1:100	Dato 15.02.02	Revidert 23.04.02	Sign. IJH	Filnavn AP01.DWG
Prosjekt: FYRSTIKKBAKKEN 20		Tegning: rev. PLANER 1./2. ETASJE			VULKAN ARKITEKTER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Vulkan arkitekter as v/Ingerid Helseth
Møllerveien 2
0182 OSLO

Dato: 13 DES. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200202000-60 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anders C. Engen | Arkivkode:

Byggeplass:	FYRSTIKKBAKKEN 20	Eiendom:	144/26
Tiltakshaver:	Fyrstikkbakken 20 AS v/Joachim Rye	Adresse:	Niels Henrik Abels vei 27, 0851 OSLO
Søker:	Vulkan arkitekter as v/Ingerid Helseth	Adresse:	Møllerveien 2, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - FYRSTIKKBAKKEN 20

. Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

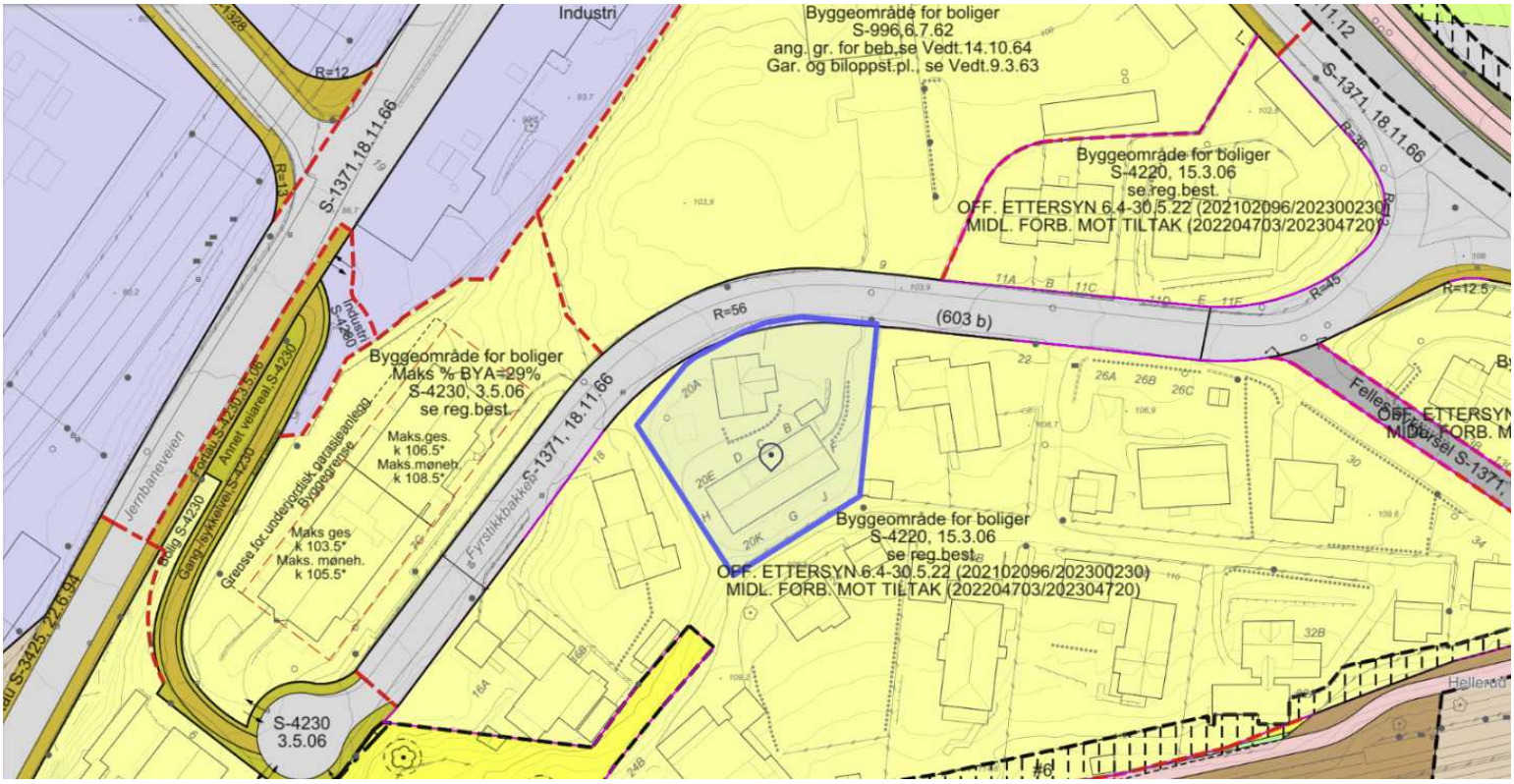
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, Åpen by

Anders C. Engen
saksbehandler

Hans Vidar Olsen
sidemannskontroll

Kopi til:
Fyrstikkbakken 20 AS v/Joachim Rye, Niels Henrik Abels vei 27, 0851, OSLO


Industri
Byggeområde for boliger
S-996,6.7.62
ang. gr. for beb.se Vedt.14.10.64
Gar. og biloppst.pl., se Vedt.9.3.63
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-1371,18,11,66
R=12
R=56
(603 b)
R=15
R=12.5
Byggeområde for boliger
Maks % BYA=29%
S-4230, 3.5.06
se reg.best.
Maks.ges.
k 106.5*
Maks.møneh.
k 108.5*
Maks ges
k 103.5*
Maks. møneh.
k 105.5*
Grense for underjordisk oppsamlingsanlegg
Byggegrense
Annet vegareal S-4230
Gang-/sykkelvei S-4230
Jernbaneveien
Fortau S-4230
Kjørefelt S-4230
Industri S-4230
S-4230
3.5.06
Fyrstikkhakket
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Fellesveien
Hellerud

Fyrstikkbakken 20G

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.) 363 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km	
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	12 min 1 km	
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km	
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	5 min 2.5 km	
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	5 min 2.4 km	
Hellerud videregående skole 600 elever	13 min 1.1 km	
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Hellerud Linje 2N, 76	4 min 0.3 km	
Hellerud Linje 2, 3	5 min 0.4 km	
Bryn stasjon Linje L1	12 min 1 km	
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 4.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.5 km	

BARNEHAGER

Sørhellinga barnehage (1-5 år) 99 barn	7 min 0.5 km	
Nordre Skøyen barnehage (2-5 år) 16 barn	10 min 0.7 km	
Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn	11 min 0.9 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bryn	9 min
Joker Teisen	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tveita Senter	14 min
Vitusapotek Bryn	9 min
Tveita Vinmonopol	14 min

SPORT

Bryn skole	9 min
Teisen IF, ballbinge	9 min
EVO Teisen	8 min
Toppform Treningssenter	16 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

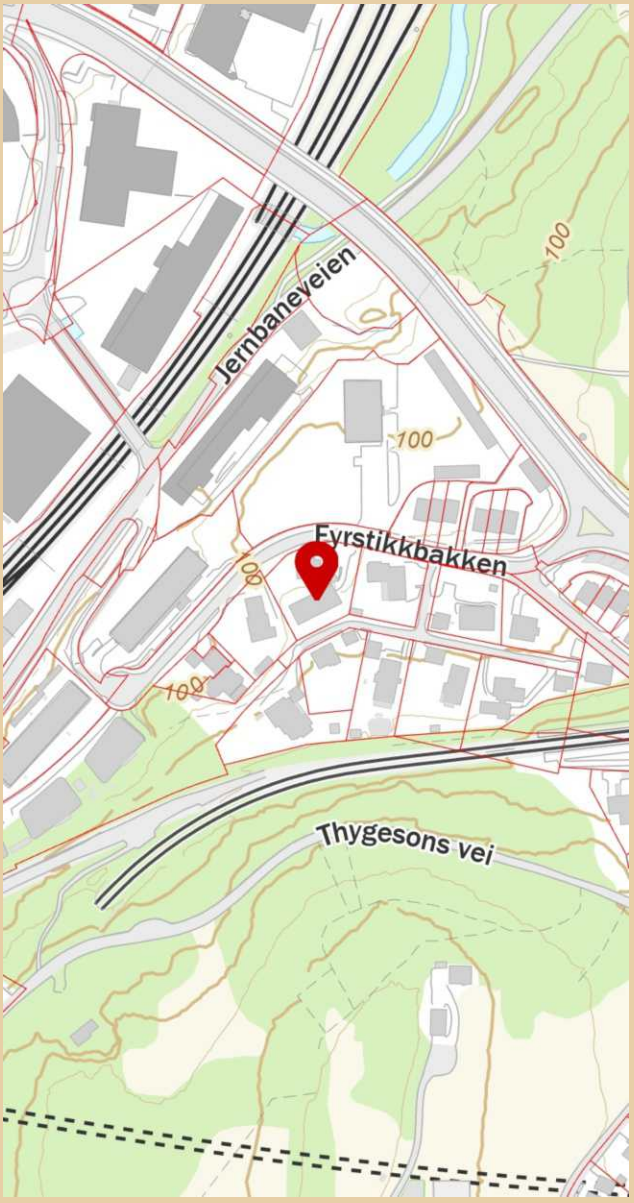
Gateparkering
Lett 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

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 20G, 0667 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 26, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250296

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Jimmy Phan

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 450 01 129

E-post: jimmy.phan@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.
