EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260262
Addresse	Fyrstikkbakken 6		
Postnr.	0667	Sted	OSLO
Selgers navn	Andreas Mellbye		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

USBL

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utskiftning av avtrekksvifte

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Firma i regi av Borettslaget

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tett avløp på kjøkkenvask ved en anledning. Åpnet opp uproblematisk med avløpsrens, ingen registrerte vannskader i den anledning.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe råte i terassebord/platting

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Større byggeprosjekt i regi av borettslaget med arbeid på fundamenter og dreneringsmasser utenfor stuevindu i 2023-24.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilgjengelige gjennom styret i borettslaget ved interesse.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skifte til LED spotter i stue

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Slutterklæring fra Boligelektrikkeren

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utskiftning av avtrekksvifte over stekeovn av firma engasjert av Borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent, firma engasjert av Borettslaget

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Samme firma som senere installerte nye vifter

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Vannskade grunnet lekkasje fra leilighet i 2 etg

Er forholdet utbedret?

Ja, pålagt utbedring ble gjennomført og det er ingen pågående lekkasjer lengre

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bodene i hagen har blitt vurdert grunnet risiko for utglidning. Man har foretatt målinger og foreløpig ikke foretatt seg noe i påvente av nye målinger frem i tid.

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Som nevnt usikkre forhold rundt hvordan bodene er fumfamentert og i hvilke type masser de er fundamentert i. Egen rapport fra borettslaget:USBL er tilgjengelig vedrørende dette

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Ansvar for egen platting i hagen

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.05.2026

Signert av *Andreas Mellbye*

Initialer selger:
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Fyrstikkbakken 6
0667 OSLO
Gnr./Bnr.: 144/9
Oslo kommune

Rapportdato: 27.05.2026
Befaringsdato: 13.05.2026
Referansenummer: 15082226

Areal

Leilighet
Bruksareal: 72 m² (BRA-i: 72 m²)
Bod
Bruksareal: 6 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 78 m² (BRA-i: 72 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Stian Christensen
91170791

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.05.2026
Referansenummer	15082226
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0262
Hjemmelshaver/selger	Andreas Mellbye
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Andreas Mellbye
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	27.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Fyrstikkbakken 6
Postnummer/sted	0667 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	144/9
Andelsnr.	4
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET FYRSTIKKBAKKEN 6
Tomt	Eiet tomt: 2042 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1996		
Bod	1996		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Østensjø, Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1996. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med shingel. Dører og vinduer med karmer/rammer av tre (fra byggeår). Ettt vinduer med karmer/ rammer av tre (fra 2009). Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod. Adkomst til markterrasse fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater gulv	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1.Etasje	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
		Ytterdører og omramming	11	
Terrasse / platting - Platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	11	
Andre byggverk - Bod		Yttertak og takkonstruksjon	12	
		Fundament, grunnmur og gulv mot grunn	12	
		Innvendige forhold	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	72			72	13
	Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod				Markterrasse
SUM	72			72	13
	Total bruksareal: 72 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Bod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		6		6	
		Bod			
SUM		6		6	
	Total bruksareal: 6 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til 2,36 meter i stue/kjøkken.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 0.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2026-05-04. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger (flislegging) utført i 2003. Flislagt gulv med gulvvarme. Malt panel og flislagte vegger. Malt panel i himling. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Gulvstående høyskap. Dusjhjørne med forheng. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventil på vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 44,2 prosent, ved 14,8 celsius med duggpunkt på 2,8 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater gulv	Det er registrert riss/sprekk i fliser og bomlyd i dusjsonen. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Sanitærutstyr og innredning	Det er registrert stedvis krakkelering/riss i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TG 3	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk under badekar



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk dusj

Kjøkken

Innredning fra 2006. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Panelbord i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon

TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert under kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder på 116L (fra byggeår) plassert under kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks. automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader i rommet hvis lekkasje fra rørene skulle oppstå. Forholdet er ikke i tråd med anbefalt utførelse. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom

Gulvflater belagt med fliser og laminat. Vegger av malte flater og panel. Himlinger med panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 2	1.Etasje	På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 25 mm. På er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer med karmer/rammer av tre (fra byggeår). Ett vindu med karmer/ rammer av tre (fra 2009).

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterdører og omramming	Terrassedør viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Terrasse / platting - Platting

Utgang fra stue til markterrasse på m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,17 meter. Terrasse i trekonstruksjoner. Rekkverk av betong, glass og tre. Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon og fundamenter

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Terrassebordene viser tegn til slitasje, elde og har enkelte råteskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og pågående nedbrytning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Andre byggverk - Bod

Frittstående utebod. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med trekledning. Konstruksjonen er uisolert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Vinduer, dører og porter

TG 2

Yttertak og takkonstruksjon	Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
Fundament, grunnmur og gulv mot grunn	Bygningsdelen viser tegn til skjevheter, noe som kan tyde på underdimensjoneringer eller underliggende feil som ikke lar seg observere. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens kan være ytterligere forverring av forholdet, hvis ikke utviklingen stoppes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
Innvendige forhold	Innvendige flater viser tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader/konsekvenser av større betydning, men tiltak som vedlikehold og lokale utbedringer må forventes på sikt.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget vurderes å hovedsakelig være fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg. Konsekvens er at det derfor knyttes usikkerhet til hvilke arbeider som er gjort, hvem som eventuelt har utført disse, og om det har vært gjort arbeider som utløser krav om samsvarserklæring. Forholdet må kartlegges av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei. Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Se egenerklæringsskjema.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

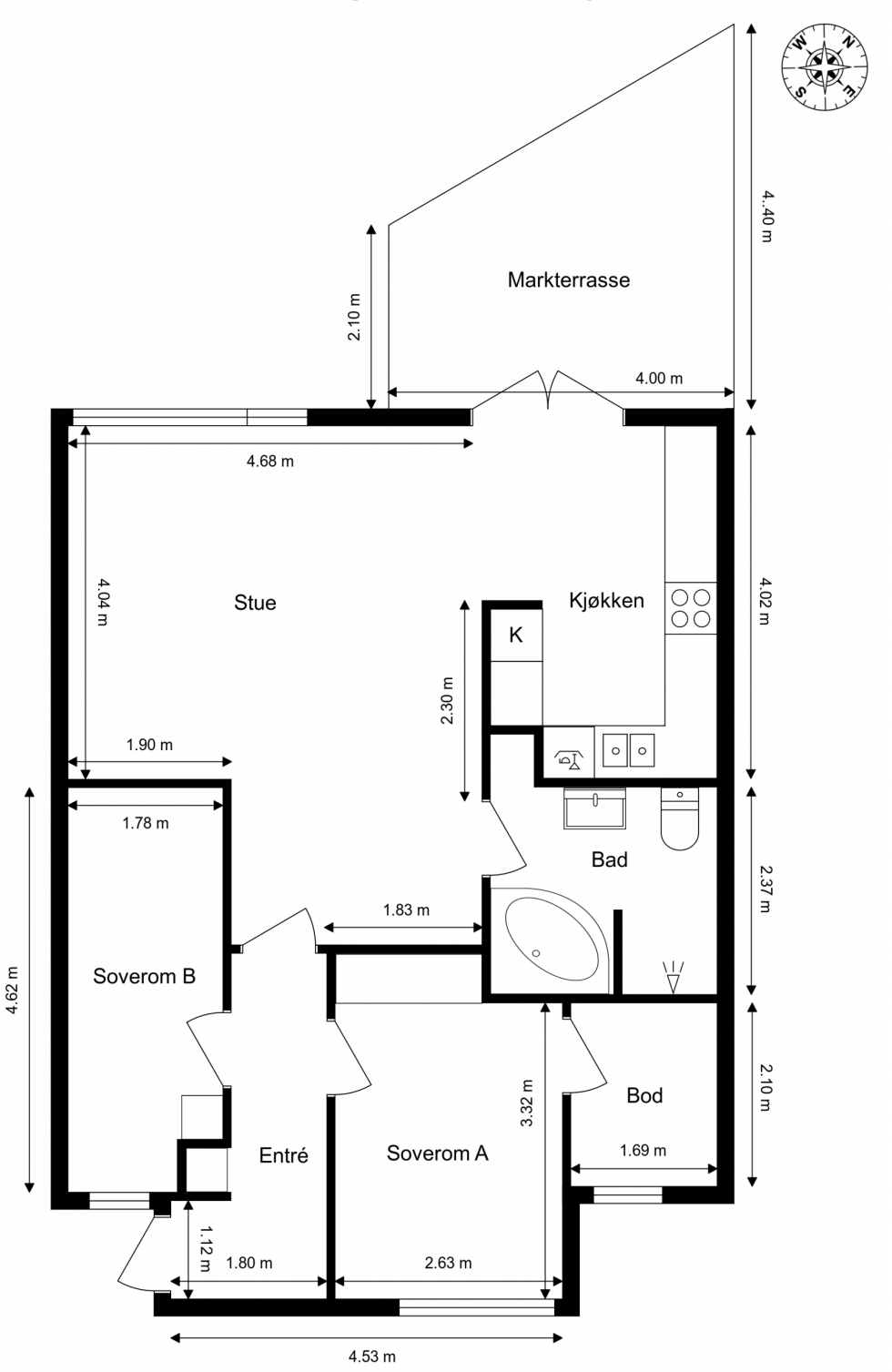


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91170791

Fyrstikkbakken 6, 0667 OSLO

Leilighet - 1.Etasje



Ordernr. 15082226

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Husordensregler

Borettslaget Fyrstikkbakken 6

Ro og orden

- Sørg for ro i leiligheten og gårdsrommet i tidsrommet: 22.30-07.00 på hverdager, samt mellom 24.00 og 10.00 i helgene.
- Sang- og musikkøvelser, fotballspilling og skateboard o.l. er ikke lov mellom 20.00 og 08.00 på hverdager, samt mellom 20.00 og 10.00 i helgene.
- Banking og boring skal ved behov foretas i tiden mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 11.00 og kl. 18.00 på lørdager.
- Meld fra til naboene dersom du skal ha fest som kan medføre mye støy eller vil vare utover de ordinære bestemmelsene for ro i leilighetene.

Søppel

- I borettslaget er det kildesortering. Matavfall skal pakkes inn i grønne poser. Plast i blå poser. Restavfall i vanlige poser/søppelposer.
- Ekstra søppel produsert ved oppussing eller flytting er beboere ansvarlig for å få fjernet selv.

Grill

- Kullgrill og engangsgrill er forbudt men det er tillatt å bruke gassgrill og elektrisk grill, også på balkong og platting.
- Det minnes om at det forventes at det taes hensyn til naboer ved grilling, unngå sjenerende grilling for tett inntil nærmeste naboer.

Brannvern

- Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde røykvarsler og brannslokker i sin bolig i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.

Alminnelige ordensregler

- Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Matolje skal ikke kastes i kjøkkenvask eller toalett. Det må ikke slås ut ildsfarlige, etsende væsker, mørtel og lignende.
- Beboerne må kjenne til hvordan boligens hovedkran stenges av for å kunne begrense eventuelle vannskader som følge av feil på røranlegget.
- Oppbevaring av mat i kjellerboder er ikke tillatt da dette kan tiltrekke seg skadedyr. Dette gjelder ikke mat som er hermetisk lukket.
- Det er ikke lov å sette opp/montere markiser, platter, le-vegger, parabolantenner eller lignende før styret har samtykket.
- Det er ikke anledning til å male vegger/tak på verandaene i avvikende farger. Det er heller ikke anledning til å kle veggene på verandaene med panel eller lignende.

Med vennlig hilsen styret

VEDTEKTER

for

Borettslaget Fyrstikkbakken 6 Org.nr.: 963 035 683

Etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Godkjent på ordinær generalforsamling 6. juni 2006 og 17. april 2008,
sist endret 9. april 2019.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Fyrstikkbakken 6. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 14 andeler, pålydende kr 100,-. Kun fysiske personer kan være andelseiere. Ingen andelseiere kan eie mer enn en boenhet.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se pkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Styret kan tillate forretningsfører å påta seg godkjennelsen av nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett[1]
Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk
Hver boenhets andel(er) gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3, annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk
Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styret samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[3]
Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter

[1] Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slikt vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

[2] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende melding til borettslaget.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikehold felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeid

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

---

[3] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp, med minst en måneds skriftlig varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[4] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andelseier/boenhet har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og kasserer plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Andelseier(e) kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

[4] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådde i kraft.

7.4 Habilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling som avtale overfor seg selv eller nærståtende eller is aker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling
Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseieren med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at Tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- konstituering
- godkjennelse av styrets årsberetning
- godkjennelse av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollfører utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to andelseiere som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgangelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer
Styremedlemmer tjenestegjør i ett år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av fire personer samt to varamedlemmer.[5] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør ett år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Styrets leder og kasserer velges særskilt.

[5] Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn ti prosent av de årlige felleskostnadene.

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedelers flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.



INNKALLING 2025

Borettslaget Fyrstikkbakken 6

Tirsdag 25.03.2025 kl. 18:30
Hjemme hos Anja - FB 6N

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Fyrstikkbakken 6

Tid og sted: Tirsdag 25.03.2025 kl. 18:30 - Hjemme hos Anja - FB 6N

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Reforhandling om kollektivavtale for TV og Bredbånd.

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av 3 medlemmer til styret
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 30.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Reforhandling om kollektivavtale for TV og Bredbånd.

Styret vurderer å endre vår nåværende avtale med Telia for å redusere felleskostnadene pr. måned. Styret har i den sammenheng vært i kontakt med Telia og fått to tilbud.

Styret ønsker at det skal stemmes over de fremlagte alternativene.
Eventuell utfasing av TV-kanaler i borettslagets kollektivavtale er en beslutning som alle skal få være med å bestemme over.

Se vedlegg for mer informasjon om avtalene.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1: Kun bredbånd 100 Mbps, 219 kr pr boenhet. Det tilsvarer en besparelse på 506,75 kr i felleskostnad pr måned. Det er mulighet for å øke hastighet på bredbånd samt legge til TV-kanaler for egen regning.

Alternativ 2: TV/Strømming & bredbånd Flex, 469 kr pr boenhet. Det tilsvarer en besparelse på 256,75 kr i felleskostnad pr mnd. Det er mulighet for å øke hastighet på bredbånd mot å redusere TV-kanaler og motsatt.

6. Valg

Sittende styre består av:
Styreleder, Katrine Breievne Torp (2024-2025)
Styremedlem, Anja Hagen (2024-2025)
Styremedlem, Chris Bekken (2024-2025)
Styremedlem, Trygve Aune (2024-2025)
Varamedlem, Ann Sofie Cortés (2024-2025)
Varamedlem, Martin Hovemoen Ophaug (2024-2025)

Styret oppfordrer alle eiere til å melde sin interesse for verv til styret.
Alle verv i styret skal velges for 1 år.
Interessert eller spørsmål?
Send e-post til styret: fyrstikkbakken6@gmail.com

6.1 Valg av leder

Chris Bekken stiller til valg som styreleder

Forslag til vedtak: Chris Bekken velges som ny styreleder.

6.2 Valg av 3 medlemmer til styret

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**962 203**	**2 967 485**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-13 814	-1 865 360
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-128 497	-139 922
B. Årets endring disponible midler	**-142 311**	**-2 005 282**
C. Disponible midler	**819 892**	**962 203**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	861 697	1 036 387
Kortsiktig gjeld	-41 805	-74 184
C. Disponible midler	**819 892**	**962 203**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Fyrstikkbakken 6

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 120 170	970 237	1 108 131	1 149 747
Sum leieinntekt		**1 120 170**	**970 237**	**1 108 131**	**1 149 747**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 120 170**	**970 237**	**1 108 131**	**1 149 747**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 230	4 230	4 230	4 230
Styrehonorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		6 395	5 844	7 000	7 000
Kostnad eiendom/lokale	4	24 291	22 651	27 000	28 000
Kommunale avgifter/renovasjon		137 907	107 494	126 200	134 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	8 813	5 938	6 200	6 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	11 701	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	65 816	1 948 446	172 000	45 000
Revisjonshonorar		5 060	4 833	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		68 229	64 734	68 300	71 000
Andre honorar	8	171 779	140 493	109 000	10 000
Kontorkostnad		0	2 063	2 000	0
TV/bredbånd		118 836	113 217	120 000	122 000
Kontingent og gaver		2 130	1 990	2 100	2 500
Forsikring		85 769	75 205	85 125	113 500
Andre kostnader	9	6 780	5 021	6 000	3 000
Sum kostnad		**747 737**	**2 532 157**	**771 155**	**582 430**
Driftsresultat		**372 433**	**-1 561 920**	**336 976**	**567 317**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		31 835	46 719	0	0
Rentekostnad		418 082	350 159	400 044	411 298
Netto finansposter		**386 248**	**303 440**	**400 044**	**411 298**
Årsresultat		**-13 814**	**-1 865 360**	**-63 068**	**156 019**
Overført til/fra annen egenkapital		-13 814	-1 865 360	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-13 814**	**-1 865 360**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Fyrstikkbakken 6

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	10 038 259	10 038 259
Sum anleggsmidler		**10 038 259**	**10 038 259**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	33 188
Forskuddsbetalte kostnader		95 288	86 804
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		766 409	916 396
Sum omløpsmidler		**861 697**	**1 036 387**
SUM EIENDELER		**10 899 956**	**11 074 646**

Balanse 2024 Borettslaget Fyrstikkbakken 6

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		**1 400**	**1 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 514 150	3 527 964
Sum opptjent egenkapital		**3 514 150**	**3 527 964**
Sum egenkapital	**10**	**3 515 550**	**3 529 364**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	7 342 602	7 471 098
Sum langsiktig gjeld		**7 342 602**	**7 471 098**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 542	70 874
Påløpne renter		2 263	3 310
Sum kortsiktig gjeld		**41 805**	**74 184**
Sum gjeld		**7 384 406**	**7 545 283**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 899 956**	**11 074 646**
Pantstillelser	12	7 342 602	7 471 098

Sted:_____ Dato:_____

Katrine Breievne Torp
Styreleder

Trygve Aune
Styremedlem

Anja Hagen
Styremedlem

Chris Bekken
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	480 504	384 408
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	93 576	93 576
3650 Innkrevde felleskostn. renter	415 617	345 542
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	130 473	146 711
Sum	**1 120 170**	**970 237**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000	30 000
Sum	**34 230**	**34 230**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom inkl tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 038 259
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 038 259
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 038 259
Anskaffelsesår :	1996
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 14 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 144, b.nr 9 i Oslo kommune. Eiertomt på 2044 kvm. er antatt å utgjøre Kr 1.806.887,- av byggets verdi.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP586912.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	23 642	22 187
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	649	464
Sum	**24 291**	**22 651**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	2 625	0
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**8 813**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	7 740	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	534	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 427	0
Sum	**11 701**	**0**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	6 675	770 271
6602 Vedlikehold VVS	259	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	38 733	0
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	149	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	1 178 175
Sum	**65 816**	**1 948 446**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 687	5 293
6730 Teknisk honorar	168 093	135 200
Sum	**171 779**	**140 493**

Konto 6714 gjelder i hovedsak godkjenning av nye andelseiere og godkjenning bruksoverlating.
Konto 6730 gjelder bistand setningsskader og oppmåling ifbm. prosjekt.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 797	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 800	3 921
7770 Betalingskostnader	943	932
7772 Omkostninger inkasso	159	0
7773 Omkostninger innkreving	1 081	168
Sum	**6 780**	**5 021**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 400	0	1 400
Sum innskutt egenkapital	**1 400**	**0**	**1 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 527 964	-13 814	3 514 150
Sum opptjent egenkapital	**3 527 964**	**-13 814**	**3 514 150**
Sum egenkapital	**3 529 364**	**-13 814**	**3 515 550**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	skadesak inkl.setningskader	refinansiering og utbedring tak i bod
Lånenummer:	**16364997853**	**16361933943**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	5.64 %	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.09.2051	30.03.2045
Opprinnelig lånebeløp:	3 125 000	1 510 000
Lånesaldo 01.01:	6 116 165	1 354 934
Avdrag i perioden:	94 375	34 122
Lånesaldo 31.12:	**6 021 790**	**1 320 812**
Saldo 5 år frem i tid:	5 461 524	1 118 366

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16361933943	1	142 476	142 476
	1	117 881	117 881
	1	116 115	116 115
	1	111 766	111 766
	1	99 672	99 672
	1	97 974	97 974
	1	91 112	91 112
	1	86 356	86 356
	1	82 483	82 483
	1	79 833	79 833
	1	78 542	78 542
	1	78 134	78 134
	1	69 438	69 438
	1	69 030	69 030
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364997853	1	649 573	649 573
	1	537 439	537 439
	1	529 385	529 385
	1	509 560	509 560
	1	454 422	454 422
	1	446 678	446 678
	1	415 392	415 392
	1	393 709	393 709
	1	376 052	376 052
	1	363 971	363 971
	1	358 086	358 086
	1	356 227	356 227
	1	316 578	316 578
	1	314 719	314 719

Langsiktig gjeld

Lån 1636.19.33943 er tatt opp i Dnb til innfrielse av lån 1211.71.84518, 1213.43.44863 og til rehabiltering av bod. Lånet har kvartalsvise terminforfall og flytende rente. Forventet innfridd i 2045.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	7 342 602
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**7 342 602**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**10 038 259**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Fyrstikkbakken 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Fyrstikkbakken 6

Styreleder	Katrine Breievne Torp (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Chris Bekken (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Trygve Aune (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Anja Hagen (sign.)	17.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Fyrstikkbakken 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Fyrstikkbakken 6 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: L82SM-TNI2K-FIAJQ-GA2FN-6FOE3-BJVDE

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: L82SM-TNI2K-FIAUQ-GA2FN-6FOE3-BJVDE

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-25 13:24:02 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L82SM-TNI2K-FIAJQ-GA2FN-6FOE3-BJVDE

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Fyrstikkbakken 6

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Katrine Breievne Torp
Styremedlem, Anja Hagen
Styremedlem, Chris Bekken
Styremedlem, Trygve Aune
Varamedlem, Ann Sofie Cortés
Varamedlem, Martin Hovemoen Ophaug

Styret i Borettslaget Fyrstikkbakken 6 består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Fyrstikkbakken 6 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Fyrstikkbakken 6 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 963035683

Borettslaget Fyrstikkbakken 6 består av 14 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Fyrstikkbakken 6 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586912. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Fyrstikkbakken 6 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Rens og kontroll av ventilasjonsanlegg
- Målinger på grunnen ved bodene

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Styret har i skrivende stund hatt 6 offisielle styremøter siden sist generalforsamling. En rekke interne og eksterne avklaringer har blitt tatt underveis i perioden, og i tillegg ble det gjennomført et par fysiske befaringer av nabotomten sammen med AF og Birk&Co. Styret har og satt seg ned med styrelederne i Fyrstikkbakken 14 og har en god dialog med dem.

Fyrstikkbakken 14 - nabotomt
I løpet av våren 2024 ble arbeidet med bygningene på nabotomten sluttført og etablering av uteområdet igangsatt. Dette inkluderte opparbeidelse og overlevering av vår parkeringsplass og arbeidet inkluderte asfaltering, reetablering av trapp til 2 etg. fra parkeringsplass og gjerde på parkeringsplass. I tillegg ble det plantet hekk ved snuplassen/ bommen, reetablering av gjerde og opparbeidelse av hekk, gress og beplantning på enden av tomten ved andelseier A.

Boder
I 2024 ble det gjennomført 3 målinger av bodene for å se om grunnen beveger på seg. De to første ble gjennomført i regi av Usbl Prosjekt og den siste ble gjennomført i regi av styret. Det ble ikke påvist betydelig bevegelse fra første til tredje måling, men bodene er ikke «friskmeldt» av den grunn og styret har dermed besluttet å gjennomføre årlige målinger fremover. Neste måling er satt til juni 2025.

Renovasjon og søppelskur
I april 2024 gikk Fyrstikkbakken 6 inn i renovasjonsavtalen til Fyrstikkbakken 14 og vi benytter i dag felles avfallssystemer på Fyrstikkbakken 14 sin tomt. Søppelskurene som stod igjen ble gitt bort/skrapet.

Dugnad
Det ble gjennomført to dugnader i løpet av styreåret. Den første ble gjennomført 27 april, mens den andre dugnaden ble gjennomført 19. oktober. På dugnad ble enkelt dugnadsarbeid gjort.

Sommerfest
Styret inviterte til sensommerfest for alle i borettslaget i september. Det ble satt opp partytelt og servert pizza på fellesområdet. Styret mener at sosiale tiltak, slik som sommerfest, er et viktig initiativ for borettslagets fellesskap og håper vi får til en ny gjennomføring i 2025.

Vedlikehold av ventilasjon
I november 2024 var Din Ventilasjon rundt i alle leilighetene for å rense og gjennomføre kontroll på ventilasjonsanlegget. Resultatene av kontrollen viste betydelige feil, skader og slitasje. Styret gikk gjennom resultatene og anbefalingen som ble gitt og det ble besluttet på styremøte 16.01.2025 at det skal gjennomføres en komplett renovering av ventilasjonsanlegget inkl. utskifting av motorer/vifter på kjøkken i løpet av våren 2025. Kostnaden for vedlikeholdet øker ikke felleskostnadene.

Annet
Styret har ila året gått til anskaffelser av en ny høytrykkspyler og ny snøskuffe.
Vi benytter samme firma som Fyrstikkbakken 14 til snømåking av parkeringsplassen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Tilbud fra Telia

04.03.2025



TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 100**
- **Service og vedlikehold**

Beboere som behøver enda raskere bredbånd kan oppgradere individuelt, til rabatterte priser. TV kjøpes individuelt.

PRIS PR. HUSSTAND: 219,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

Strømming & TV oppgraderingspriser:

Strømming & TV – 5 poeng:	259,- / MND
Strømming & TV – 30 poeng:	349,- / MND
Strømming & TV – 50 poeng:	459,- / MND

Bredbånd oppkjøpspriser:

250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1 000 Mbps
259,-	309,-	409,-	529,-

. Priser og hastigheter kan endres.

Se Telia.no for mer informasjon om produkter og tjenester.

FORUTSETNINGER FOR AVTALE:

- Avtaletiden er 3 år
- Alle husstander tilknyttes avtalen
- Telia sikres tilgang til boligselskapets spredenett for å ivareta drift og service
- Tilbudet har en gyldighet på én mnd.
- For å sikre at boligsammensluttningens beboere får oppdatert informasjon om ny avtale og til enhver tid får relevant informasjon tilknyttet beboers abonnement og tjenester i avtaletiden med Telia vil det være mulig at vi vil innhente oppdatert beboerliste i dialog med styret.

Dersom det er spørsmål rundt tilbudet er det bare å ta kontakt med undertegnede.

Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Karl André Thomassen

Key Account Manager

Telia Norge AS

Tilbud fra Telia

04.03.2025



Tilbud fra Telia

Om tilbudet
Vi har gleden av å kunne tilby en kollektiv avtale som gir en god bredbåndshastighet som dekker behovet for de fleste beboere. Med denne hastigheten kan man strømme i god kvalitet, jobbe hjemmefra, og surfe med flere enheter uten problemer. Vi gir også tilgang til vårt strømme –og TV-abonnement, som gir tilgang til alle de største strømmetjenestene, 15 inkluderte TV-kanaler, og massevis av valgfrie kanaler.

Hva er det viktigste som er inkludert i tilbudet?
- Full fleksibilitet til hver enkelt beboer til å selv endre sin pakke
- Trygg på Nett trygghetspakke
- Kollektiv Telia Boks
- Kollektiv Trådløs ruter

Pris
469 kr/mnd

Avtaletid
36 måneder

Utstyr
Telia Boks
Trådløs ruter.

Support
Alle beboere kan administrere sitt kundeforhold og gjøre endringer på **telia.no/minside**. De kan også ta kontakt med vår kundeservice på chat, eller på telefon. Se kontaktinformasjon og åpningstider her: **www.telia.no/hjelp/kontakt-oss/**

For styrer har vi en egen **styretelefon 21 90 07 30** kl. 09:00-17:00.

Andre forutsetninger for avtalen
Alle husstander tilknyttes avtalen. Telia sikres tilgang til boligselskapets spredernett for å ivareta drift og service, samt utlevering av nytt utstyr til beboerne. Tilbudet har en gyldighet på en måned fra dato dette tilbudet er sendt. Ved behov vil Telia innhente oppdatert beboerinformasjon fra styret.

Dersom det skulle være spørsmål til tilbudet, ta gjerne kontakt med undertegnede. Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med Vennlig Hilsen
Karl Andre Thomassen
Key Account Manager i Telia Norge

Et tilbud med full fleksibilitet til beboerne:

Flex Universal 50

Hver enkelt husstand kan selv velge og endre mellom disse alternativene



Kun strømming –og TV

Dette får den enkelte husstand:

- **110 TV-poeng**. Poengene brukes på å velge å se på innhold fra en rekke strømmetjenester og kanaler.

Strømming –og TV & bredbånd

Dette får den enkelte husstand:

- **50, 100 eller 250 Mbit/s** bredbåndshastighet. God nok hastighet for de alle fleste – passer for de som bruker flere enheter hjemme, strømmer og ser på TV, gamer, og i blant jobber hjemmefra
- **50, 30 eller 5 TV-poeng**. Poengene brukes på å velge å se på innhold fra en rekke strømmetjenester og kanaler

Kun bredbånd

Dette den enkelte husstand:

- **500 Mbit/s** bredbåndshastighet. For de som har ekstra behov for høy hastighet på nettet hjemme.

Som Telia-kunde får beboere alltid trygghetspakke inkludert, gode digitale løsninger for selvbetjening, tilgang på våre butikker og mye mer.

Mulighet for beboere å selv kjøpe mer

	100 Mbit/s	250 Mbit/s	500 Mbit/s	750 Mbit/s	1000 Mbit/s
50 ekstra TV-poeng	149 kr	249 kr	349 kr	449 kr	549 kr
30 ekstra TV-poeng		149 kr	249 kr	349 kr	449 kr
5 ekstra TV-poeng			149 kr	249 kr	349 kr
Ingen TV				149 kr	249 kr

Beboerne kan selv enkelt endre sin avtale

Med denne avtalen fra Telia kan alle beboerne selv skreddersy sin pakke - og enkelt endre selv inne på Min Side.

Med noen få tastetrykk kan de endre sin pakke til å inkludere mer eller mindre TV-poeng eller bredbåndshastighet – uten at det koster noe mer. Så ofte man vil.

**Priser og hastigheter kan endres*

Telias strømme –og TV-abonnement:

Telia Play

Se fullstendig oversikt over innholdet i Telia Play.
Scann QR-koden, eller gå inn på www.telia.no/itv/innholdsoversikt

Med poengene dine kan du velge mellom alle de største strømmetjenestene:

NETFLIX
prime
max
2 Play
Alltid inkludert!
skySHOWTIME
viaplay

Flere inkluderte TV-kanaler..

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · 2 Livsstil · MAX · TV 3 · TV 3+ · FEM · N · NRK TEGNSPRÅK · FRIKANALEN · LOKAL-TV · Heim · NATUR KANAL 1 · TVL

..og massevis av valgfrie TV-kanaler!

CNN · VG TV · NATIONAL GEOGRAPHIC · TLC · svt2 · EUROSPORT N · EUROSPORT 1 · Eurosport-pakken · + Mange fler!

Se Telia Play slik du vil

På hytta, i teltet, eller i campingvognen – har du et Telia Play-abonnement kan du se på innhold hvor du vil! Opptak.. Se der du slapp

Du velger selv hvilket utstyr du ønsker å bruke; Apple TV, Android Smart-TV, mobil, eller selvfølgelig med en TV –og strømmeboks fra Telia.



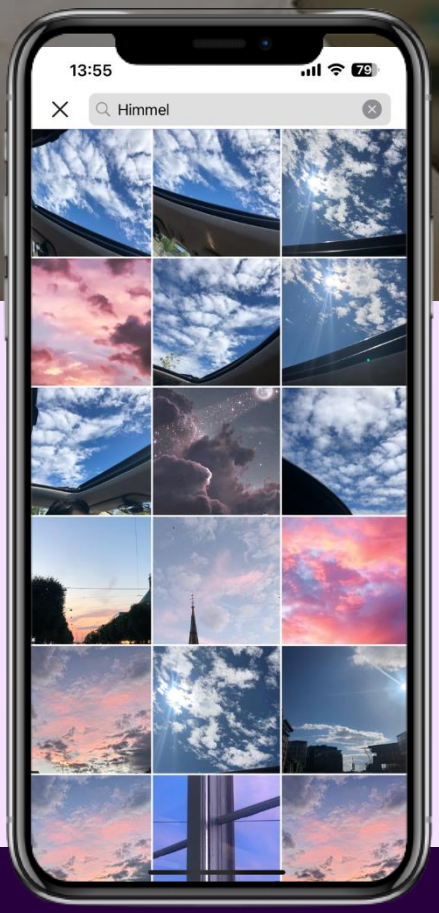
Download on the App Store · GET IT ON Google Play

Trygghetspakke inkludert i avtalen:

Trygg på Nett

Les mer om Telia Sky!
Scann QR-koden, eller gå inn på
www.telia.no/trygghet/tjenester/telia-sky/

Telia-kundene er ekstra trygge med vår inkluderte trygghetspakke, som dekker hele familien.



0 kr/md.

Ubegrenset skylagring

I Trygg på Nett trygghetspakken får hver husstand tilgang til ubegrenset lagring av bilder, video og dokumenter i appen Telia Sky.

Alt innhold lagres trygt på norske servere, og følger norsk personvernlov. Appen kan brukes på både mobil, nettbrett og PC/Mac.

Hos Telia koster appen 69 kr/md., og har en verdi på 828 kr i året.

Forsikringer mot ID-tyveri og uønsket innhold på nett

Inkludert i vår trygghetspakke er også en forsikring som hjelper deg dersom du har fått identiteten din stjålet, og å gjerne uønsket innhold på nett.
Forsikringen dekker juridisk bistand, psykologhjelp og tapt arbeidsinntekt.

Dersom du har blitt utsatt for svindel på nett, ta kontakt med vår forsikringspartner Help, og de vil hjelpe deg.

Tlf: 22999999 eller e-post: post@help.no

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 25.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Fyrstikkbakken 6
25.03.2025 kl. 18:30 Hjemme hos Anja - FB 6N.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Mellbye

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 9
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 9

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 30.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Reforhandling om kollektivavtale for TV og Bredbånd.

Forslag til vedtak:
Alternativ 1: Kun bredbånd 100 Mbps, 219 kr pr boenhet. Det tilsvarer en besparelse på 506,75 kr i felleskostnad pr måned. Det er mulighet for å øke hastighet på bredbånd samt legge til TV-kanaler for egen regning.
Alternativ 2: TV/Strømming & bredbånd Flex, 469 kr pr boenhet. Det tilsvarer en besparelse på 256,75 kr i felleskostnad pr mnd. Det er mulighet for å øke hastighet på bredbånd mot å redusere TV-kanaler og motsatt.

Vedtak:
Alternativ 1 ble vedtatt med 8 stemmer

Antall stemmer for alternativ 1: 8
Antall stemmer for alternativ 2: 0
Antall blanke stemme: 1

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Chris Bekken for 1 år.

6.2 Valg av 3 medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Øystein Engh for 1 år.
Valgt ble: Anja Hagen for 1 år.
Valgt ble: Trygve Aune for 1 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Ann Sofie Cortés for 1 år.
Valgt ble: Katrine Breievne Torp for 1 år.

Møte hevet:19:30
Styret sammensetting etter generalforsamling:
Styreleder, Chris Bekken (2025-2026)
Styremedlem, Øystein Engh (2025-2026)
Styremedlem, Anja Hagen (2025-2026)
Styremedlem, Trygve Aune (2025-2026)
Varamedlem, Ann Sofie Cortés (2025-2026)
Varamedlem, Katrine Breievne Torp (2025-2026)

Protokoll for Borettslaget Fyrstikkbakken 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Andreas Mellbye (sign.)	26.03.2025

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

S-1929

Endret reguleringsplan for krysset Tvetenveien - Teisenveien - Ole Deviks vei, samt Tvetenveien mellom vei2626 og Fyrstikk- bakken. Bryn.

S-1929 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.06.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401346
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V250495

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1371

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

S-1371 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-996

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

S-996 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.07.1962

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196201391

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V141064, V090363

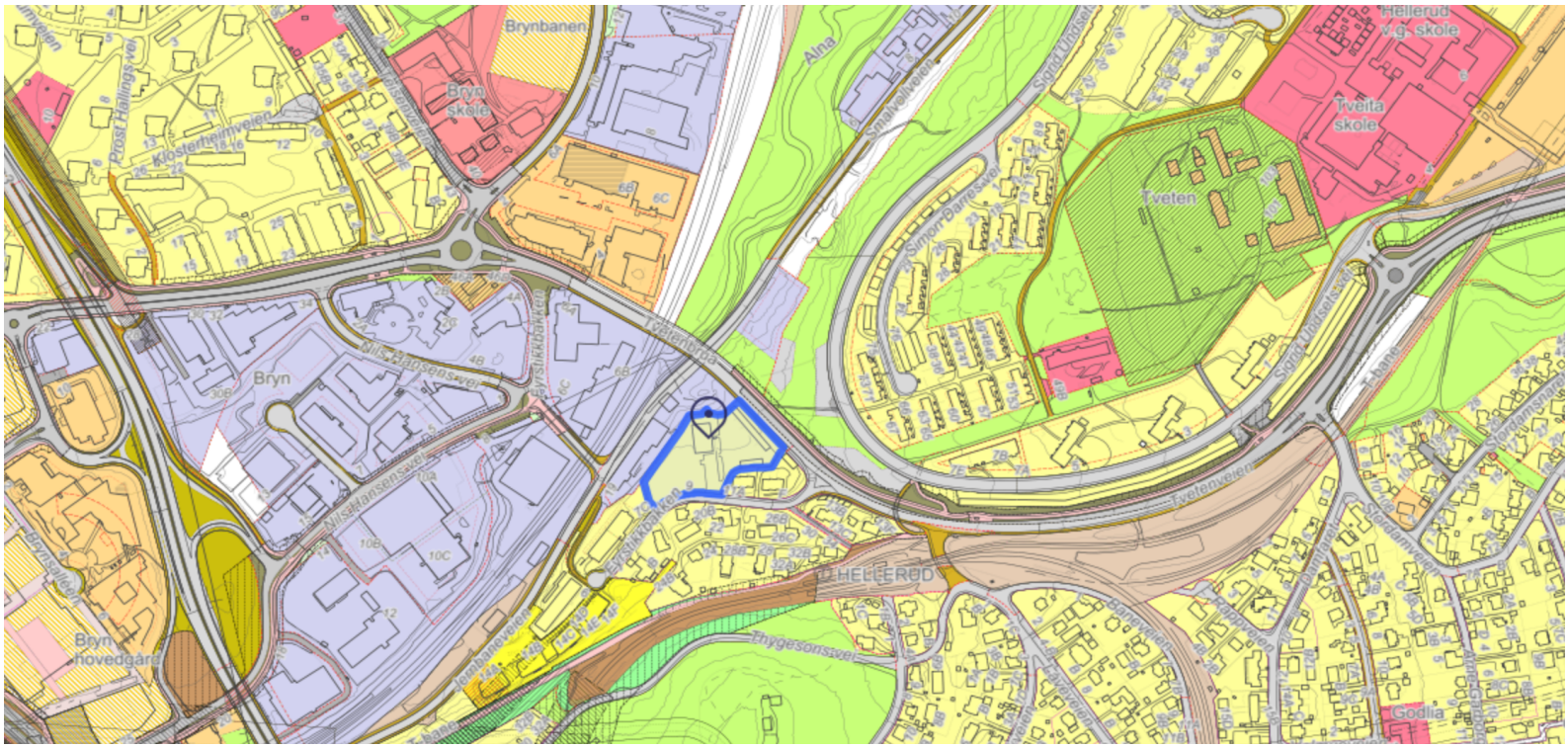
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


Brynbanen
Bryn skole
Alna
Hellerud v.g. skole
Tveita skole
Tveten
Bryn
HELLERUD
Godlia
Bryn hovedgård

Nabolagsprofil

Fyrstikkbakken 6 - Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 207 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Hellerud Linje 2N, 76	6 min 0.4 km
Hellerud Linje 2, 3	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 0.9 km
Brynseng T-bane, buss	12 min 1 km
Helsfyr T-bane, buss	19 min 1.7 km

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	14 min 1.1 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	5 min 2.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	5 min 2.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	15 min 1.2 km
Valle Hovin videregående skole	23 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

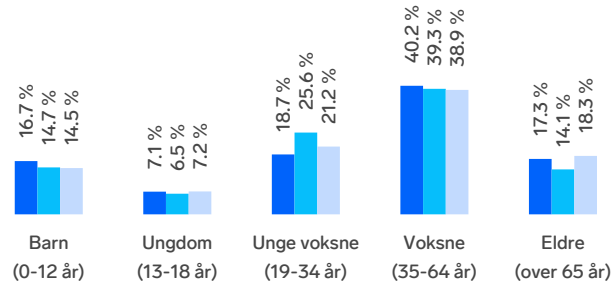
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brynslia/Nordre Skøyen/Ve...	3 653	1 644
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sørhellinga barnehage (1-6 år) 98 barn	9 min 0.7 km
Bryn barnehage (1-6 år) 69 barn	10 min 0.8 km
Nordre Skøyen barnehage (2-5 år) 16 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Bryn Post i butikk	8 min 0.6 km
Joker Teisen PostNord, søndagsåpent	12 min 0.9 km

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 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

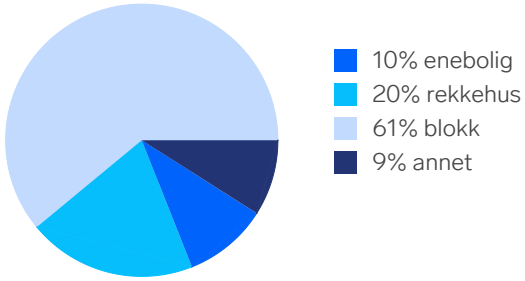
Gateparkering
Lett 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Sport

Bryn skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 0.7 km
Teisen IF, ballbinge Ballspill	9 min 0.7 km
EVO Teisen	8 min
EVO Bryn	14 min

Boligmasse



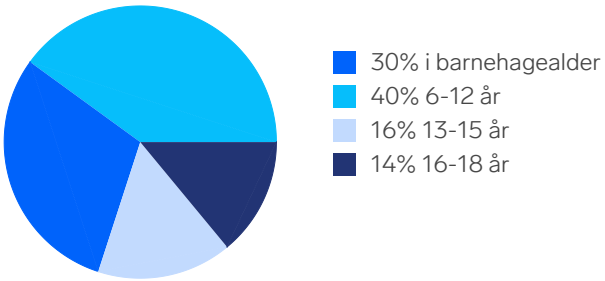
«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

Sitat fra en lokalkjent

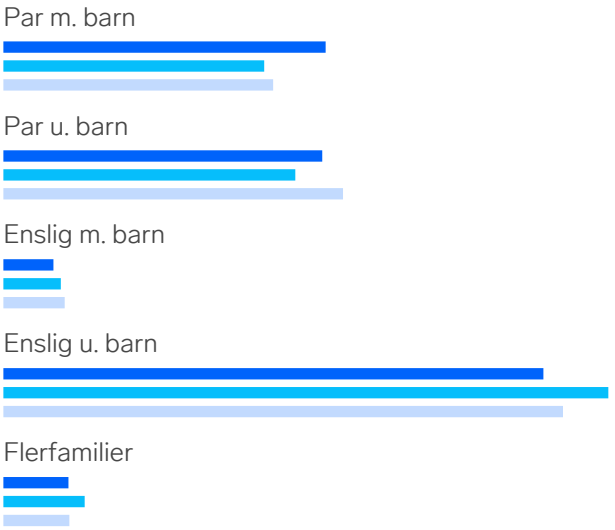
Varer/Tjenester

Bryn Senter	12 min
Vitusapotek Bryn	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



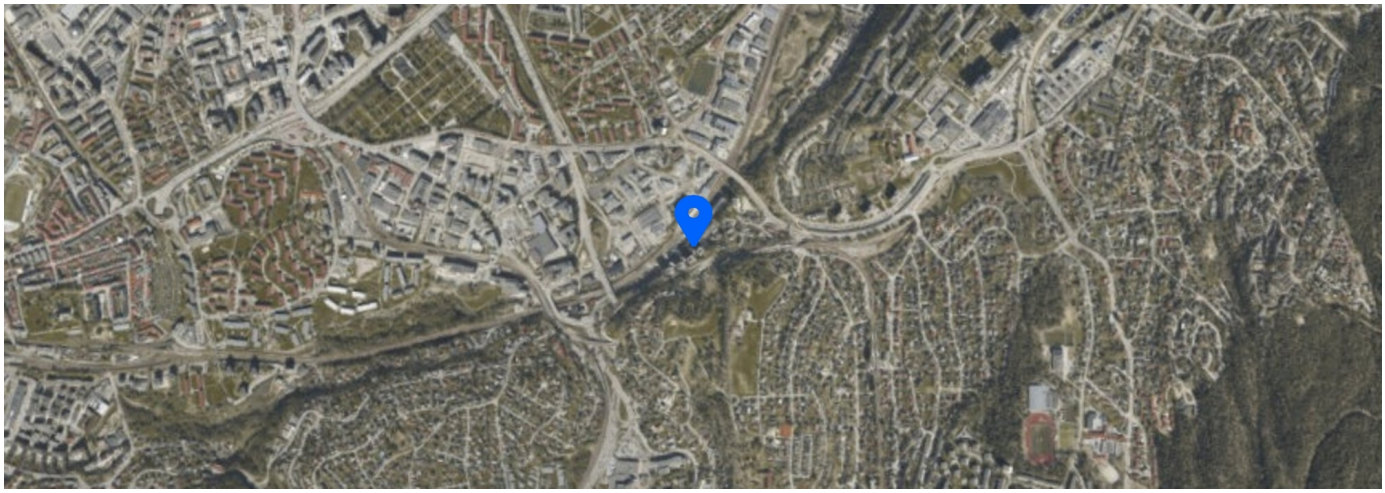
Familiesammensetning

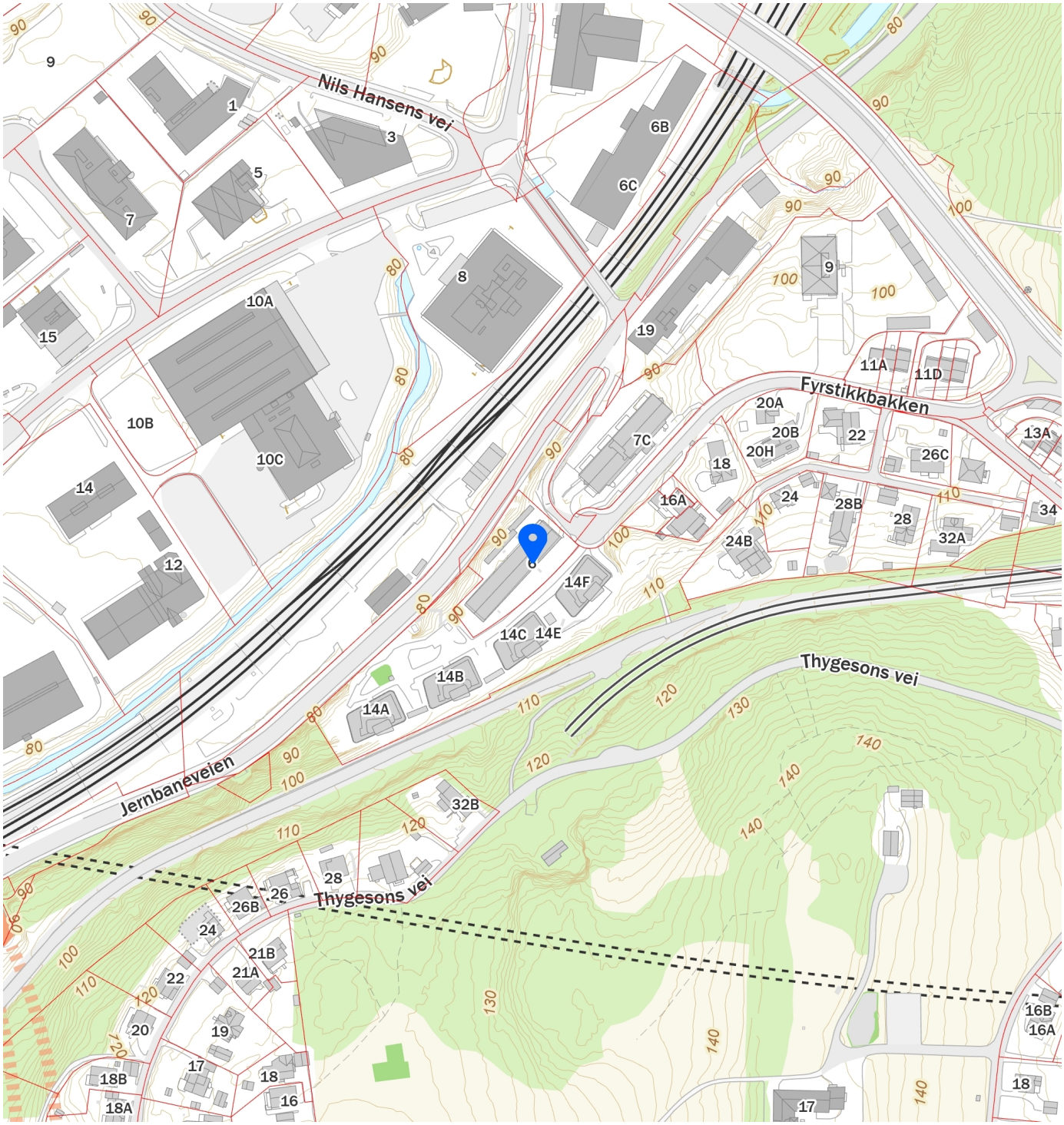


Sivilstand

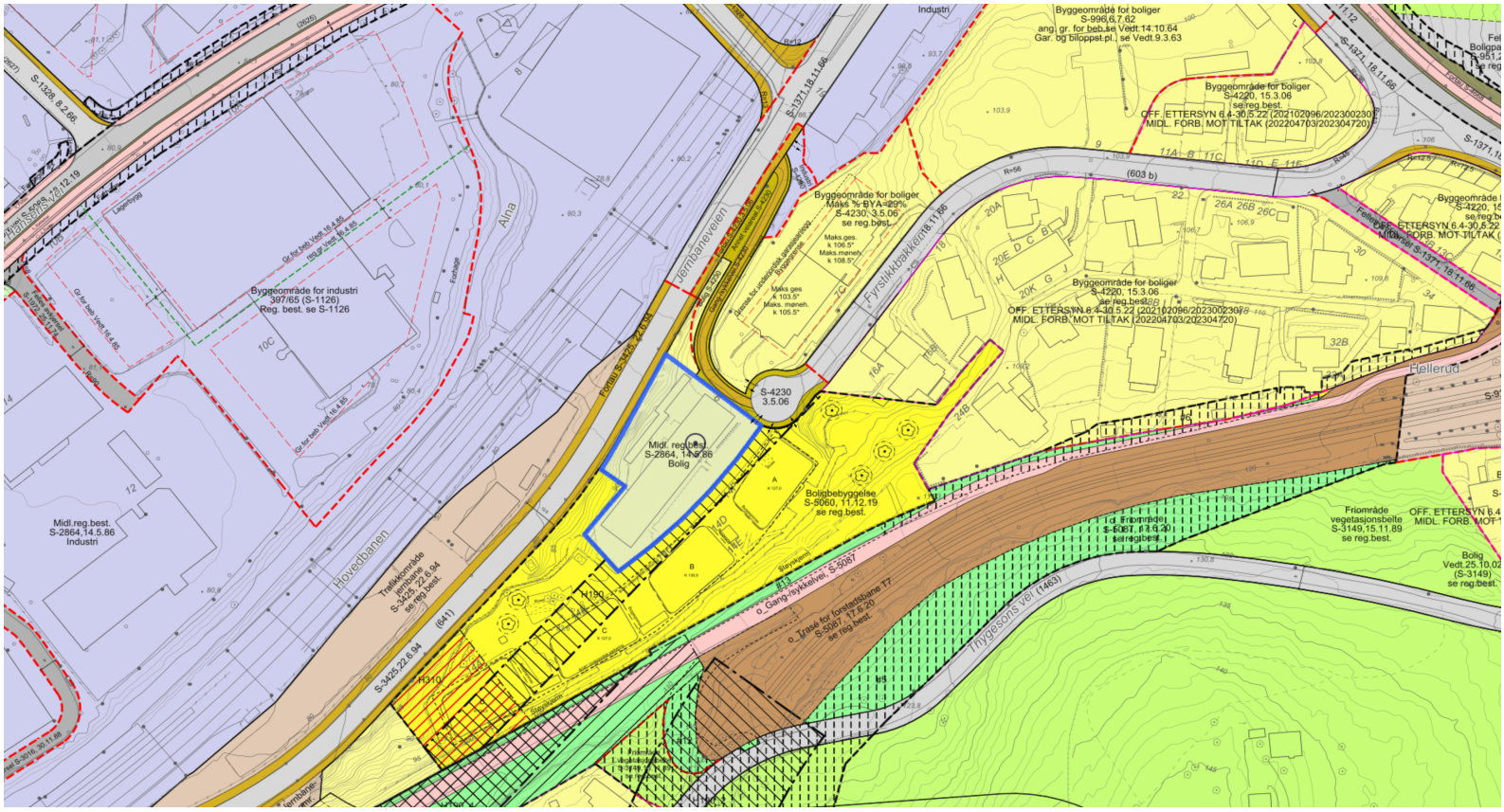
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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 2026





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 2026


Byggeområde for boliger
S-996,6,7,62
ang. gr. for beb.se Vedt.14.10.64
Gar. bg bloppet.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)
Byggeområde for boliger
Maks % BYA=29%
S-4230, 3.5.06
se reg.best.
Maks.ges.
k 106.5*
Maks.mønsh.
k 108.5*
Maks ges
k 103.5*
Maks. mønsh.
k 105.5*
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)
Byggeområde for industri
397/65 (S-1126)
Reg. best. se S-1126
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Boligbebyggelse
S-8060, 11.12.19
se reg.best.
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Industri
Trafikkområde
jernbane
S-3425, 22.6.94
se reg.best.
Friområde
vegetasjonsbelte
S-3149,15.11.89
se reg.best.
Bolig
Vedt.25.10.02
(S-3149)
se reg.best.
Hovedbanen
Lembaneveien
Fysikkbakken
Alna
Hellerud
Thygesons vei (1463)
Skøyteveien
Fortau S-3128, 4.4.13
Fortau
Fortau S-3128, 4.4.13
Gr.for beb.Vedt.14.4.86
Gr.for beb.Vedt.14.4.86
Gr.for beb.Vedt.14.4.86

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.