VEDTEKTER

FOR

FYRSTIKKBAKKEN BORETTSLAG

(org.nr. 952568361)

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

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

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

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Fyrstikkbakken 9
0667 OSLO
Gnr./Bnr.: 144/8
Andelsnr. : 62
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 30 m² (BRA-i: 26 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 30 m²

Befaring

Befaringsdato: 05.02.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Knut Johnsen

Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

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. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.02.2026
Referansenummer	15079165
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-25-0094
Hjemmelshaver/selger	Kine Kittelsen Ødegård
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Kine Kittelsen Ødegård
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-7 °C
Rapportdato	15.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Fyrstikkbakken 9
Postnummer/sted	0667 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	144/8
Andelsnr.	62
Tomt	Eiet tomt: 7266 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1964		

Byggemåte

Andelsleilighet i Borettslaget Fyrstikkbakken beliggende i bydel Østensjø, Oslo kommune. Borettslaget består av 66 andeler. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blant annet asfaltert gårdsplass, parkeringsplasser, naturtomt, prydbusker og diverse beplantning. Grillplass og sittegruppe.

Boligbygg over 9 etasjer samt underetasje og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader i pusset og malte flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull. Vinduer med karmer/rammer av PVC og to-lags glass fra 1998. Bytte av glass til vindu i midten av 3 vinduer fra 2026.

Leilighet beliggende i byggets 9.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad og stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer i tillegg bod i underetasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra entré.		Fallforhold (gulv)	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
		Annet	8	
Øvrige rom		Overflater himling	9	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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 som innehar 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. 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)
9.etasje	26			26	
	Entré, bad og stue/kjøkken.				
Underetasje		4		4	
		Bod.			
SUM	26	4		30	
	Total bruksareal: 30 m²				

Kommentar til areal

Bod i underetasje på 4 m2 (BRA-e).

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Vaskerom, tørkerom, sykkelrom, sportsbod, treningsrom, og kjølerom med skap til hver beboer.

Boligen inneholder 26 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Med adkomst fra entré.

Baderom oppgradert i regi av borettslaget i 2010. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i malt flate. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og belysning samt stikkontakt på vegg over servant. Dusjsone med dusjforheng. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventil i himling. Inspeksjonsluke for fordelerstammer til rør-i-rør og stoppekraner samt vannmåler plassert på vegg over toalett. Vannrør av type rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Annet		
TG i		Vannrør	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i sjakt ved toalett. Drenering fra sjakt er vurdert til å være kombinert med dreneringen fra innebygget sisterne.
TG i		Informasjon	Det er registrert merke/avskaling nederst på dørblad. Tiltak kan iverksettes ved behov.
TG 2		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Til informasjon: Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
		Sanitærutstyr / innredning	Det er registrert fukt/svellemerker nederst på servantskap. Tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU		Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2021. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser og stikkontakt samt tre hyller på vegg over benkeplate. Kjøleskap med fryser. Oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Vegghengt ventilator med kullfilter. Fordelerstammer for rør-i-rør plassert under oppvaskkum. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning		
TG i		Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
TG 2		Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
		Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Øvrige rom

Gulvflate belagt med en-stavs laminat. Vegger i malt mur og malt flate. Himling i malt mur. Slett innerdør. Garderobeskap i entré.

Oppgraderinger i 2021: Lagt en-stavs laminatgulv. Sparklet og malt samtlige vegger.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG i	Overflater vegger	Det er registrert hull i vegg over kjøleskap. Tiltak kan iverksettes ved behov.
TG i	Innerdører	Se kommentar under avsnitt om bad.
TG 2	Overflater himling	Det er registrert sprekk og enkelte ujevnheter på himling i kjøkkendel. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 9.etasje.

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

TG i	Skjevhetsmåling	Det er kun registerert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 8 mm og ca. 5 mm kryssmåling i stue/kjøkken.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Inspeksjonsluke for fordelerstammer til rør-i-rør og stoppekraner samt vannmåler plassert i bad. Vannrør av type rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via veggventil kombinert med mekanisk avtrekk via bad og kjøkken.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Hovedstoppekran - Ventilasjon

TGIU	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Henviser til punkt 8 i egenerklæringsskjema. Forholdet er ikke videre undersøkt av bygningssakkyndig.
	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Andre forhold

Egenerklæringsskjema.

TGIU	Annet		Henviser til punkt 48 i egenerklæringsskjema. Forholdet er ikke videre undersøkt av bygningssakkyndig.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i felles gang. Hovedsikring er på 25A. Boligen har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Det elektriske anlegget er fra ukjent årstall.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja.
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.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja,

Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det mangler dokumentasjon/samsvarserklæringer på deler av det elektriske anlegget. Dokumentasjon/samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Det er registrert forhold 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.

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull. Vinduer med karmer/rammer av PVC og to-lags glass fra 1998. Bytte av glass til vindu i midten av 3 vinduer fra 2026.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Vinduer - Dører	
TG i	Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Branntekniske vurderinger

Leiligheten har brannslange og røykvarsler.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Ja.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner:Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt ca. 2,22 meter takhøyde i bad. Ca. 2,48 meter i entré og ca. 2,49 meter i stue/kjøkken.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende: Avviksrette Elvia rapport. Feilsøke termostat til bad. Flytte lampe på kjøkken Det ble gjort: Rettet opp avvik rapporten. Demonterte eksisterende lampe på kjøkkenet. Montering og installasjon av tak lampe over kjøkken øya med lampe opplegg fra tak punkt over kjøkkenet. Installasjon av dcl kontakt og plugg i tak punkt over kjøkken. Feilsøking av termostat på bade. Installasjon av nytt termostat på bad. Termostat ble innstilt som effekt regulator etter manglende av føler opplegg fra før. Meldte inn på systema og lukket avvik rapporten. Installasjon av innfelt stikkontakt u/j ved senga. Datert 28.11.2024.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring på bytte innmat i sikringsskap utført av Hako Elektro AS 28.11.2014.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 25.06.2024.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 04.02.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

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.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

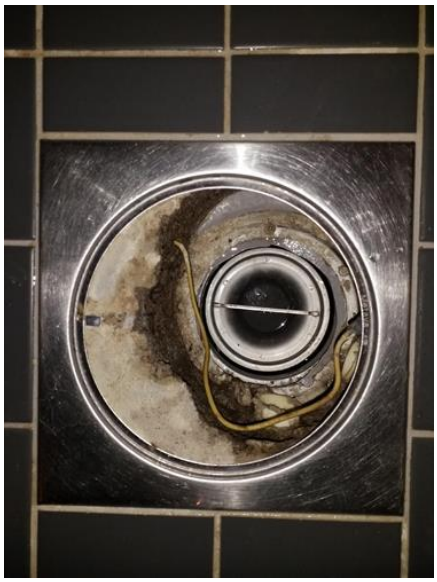
Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

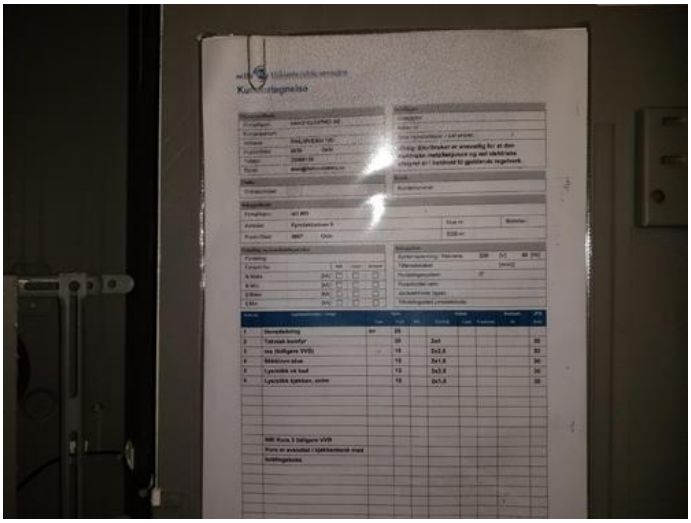
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

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

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

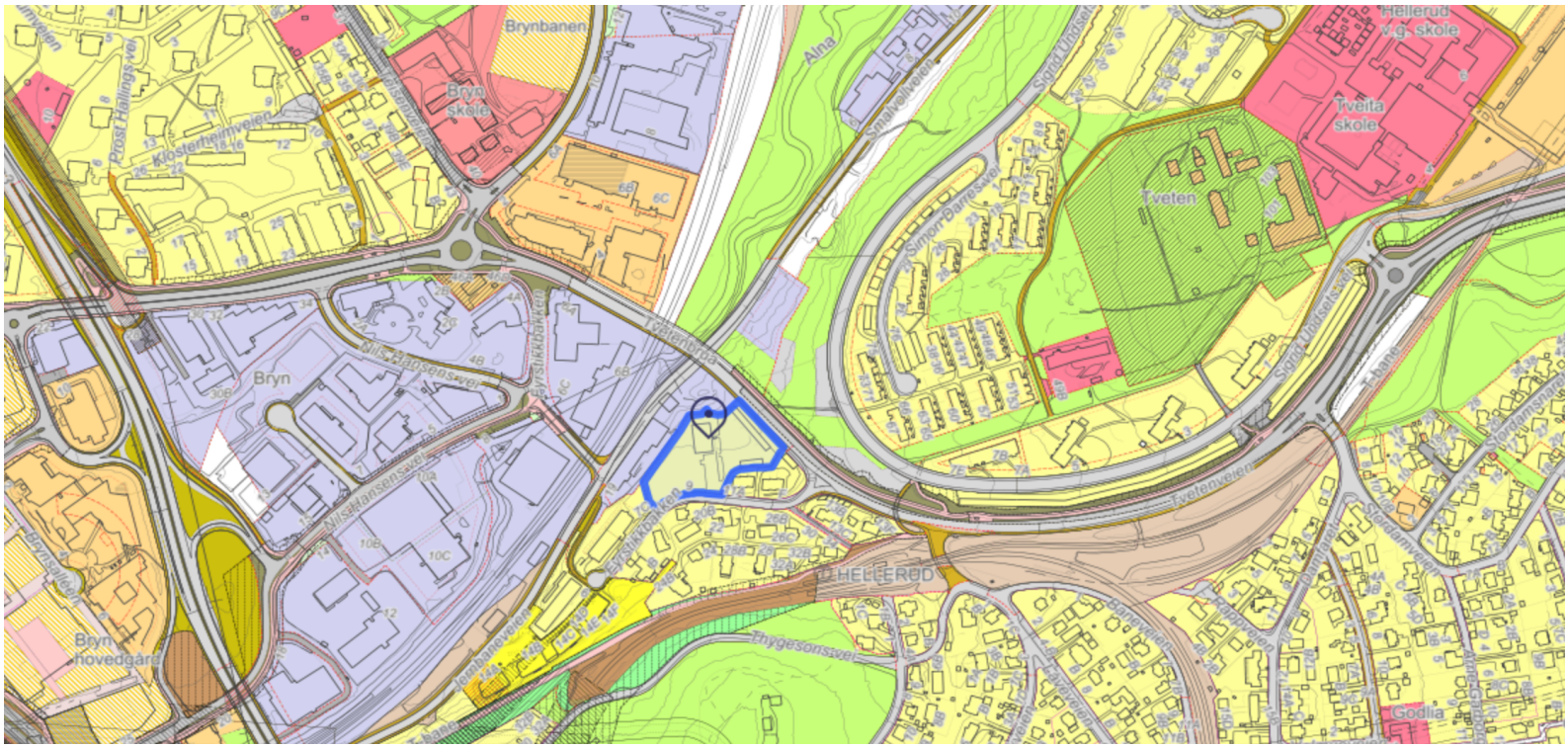
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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


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

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

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

1. Konstituering

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

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

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

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

---

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

Vedtak: Tatt til orientering.

---

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

Vedtak: Godkjent

---

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

Vedtak: Tatt til orientering

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

5. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent

5.2 Tilleggshonorar: Godkjent med overveldende flertall.

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Kine Kittelsen Ødegård	På valg: 2026
Styremedlem:	Ida Merethe Rogne Olsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Iva Zavadilova	På valg: 2027
Varamedlem:	Steinar Bjørnerheim	På valg: 2026
Varamedlem:	Mads Peter Eriksen	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

7.1 Se på opptak til kameraovervåking

Forslagsstiller: 102 Rogne Olsen

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

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

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

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

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

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

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

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

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Roy Røisland v/ECIT Norian	Navn: Hannah Arnegard

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

ecit | Sign

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

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



SEALED

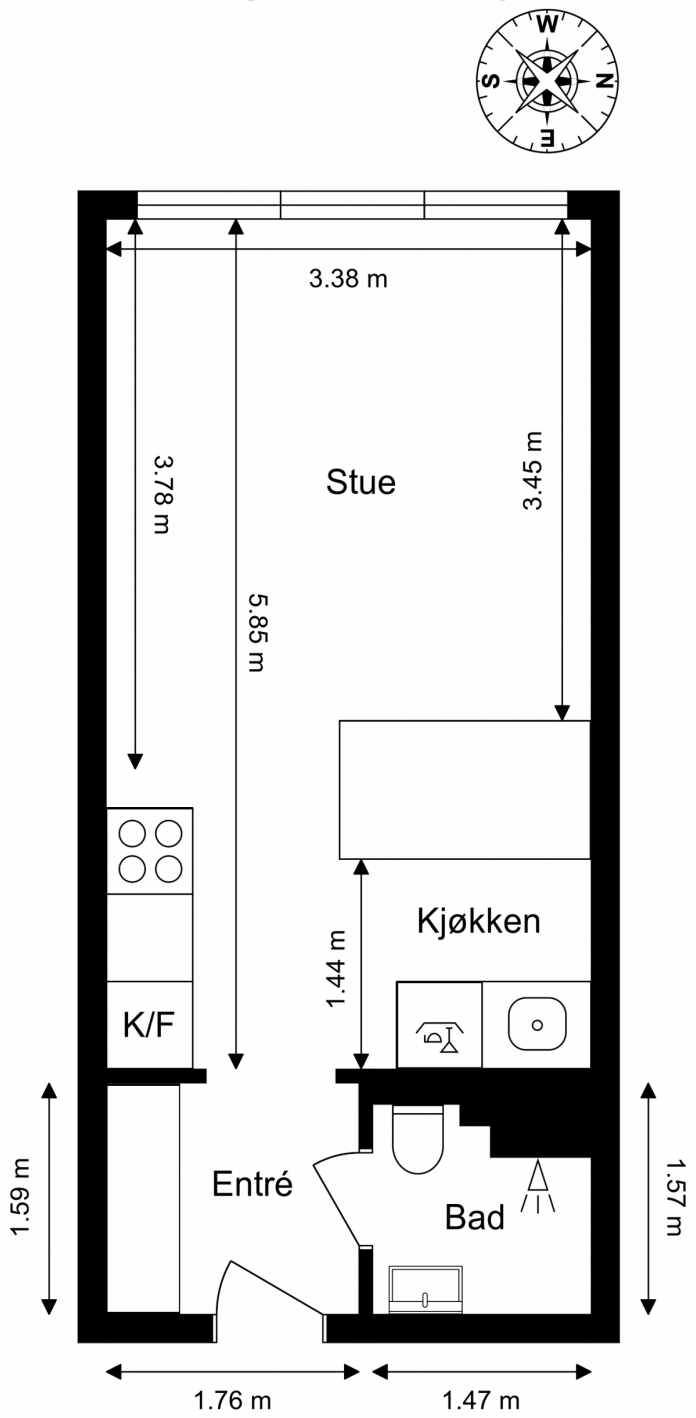
Document ID: 6efd56f3-4933-43ae-bfeb-b8bb101ad483

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

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

Fyrstikkbakken 9, 0667 OSLO

Leilighet - 9.etasje



Ordernr. 15079165

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.

Nabolagsprofil

Fyrstikkbakken 9 - Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Hellerud Linje 2N, 76	4 min 0.3 km
Hellerud Linje 2, 3	6 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	12 min 1 km
Tveita T-bane, buss	14 min 1.1 km
Helsfyr T-bane, buss	21 min 1.9 km

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	13 min 1 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	5 min 2.1 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	5 min 2.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	14 min 1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 2.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

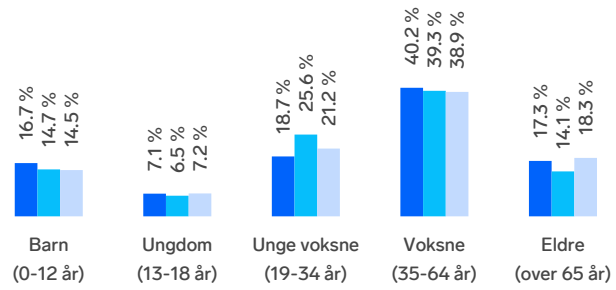
Kvalitet på skolene

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 (1-5 år) 99 barn	8 min 0.6 km
Nordre Skøyen barnehage (2-5 år) 16 barn	10 min 0.7 km
Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Bryn Post i butikk	9 min 0.7 km
Joker Teisen PostNord, søndagsåpent	13 min 1 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	10 min 0.8 km	
Teisen IF, ballbinge Ballspill	10 min 0.8 km	
EVO Teisen	9 min	
Toppform Treningssenter	16 min	

Boligmasse



- 10% enebolig
- 20% rekkehus
- 61% blokk
- 9% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

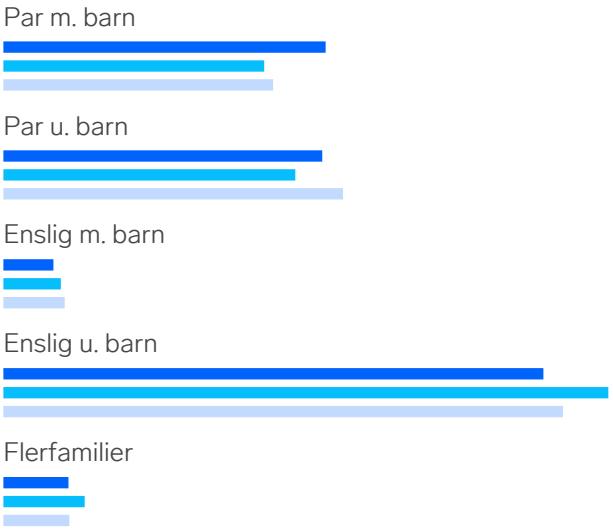
Tveita Senter	15 min
Vitusapotek Bryn	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 14% 16-18 år

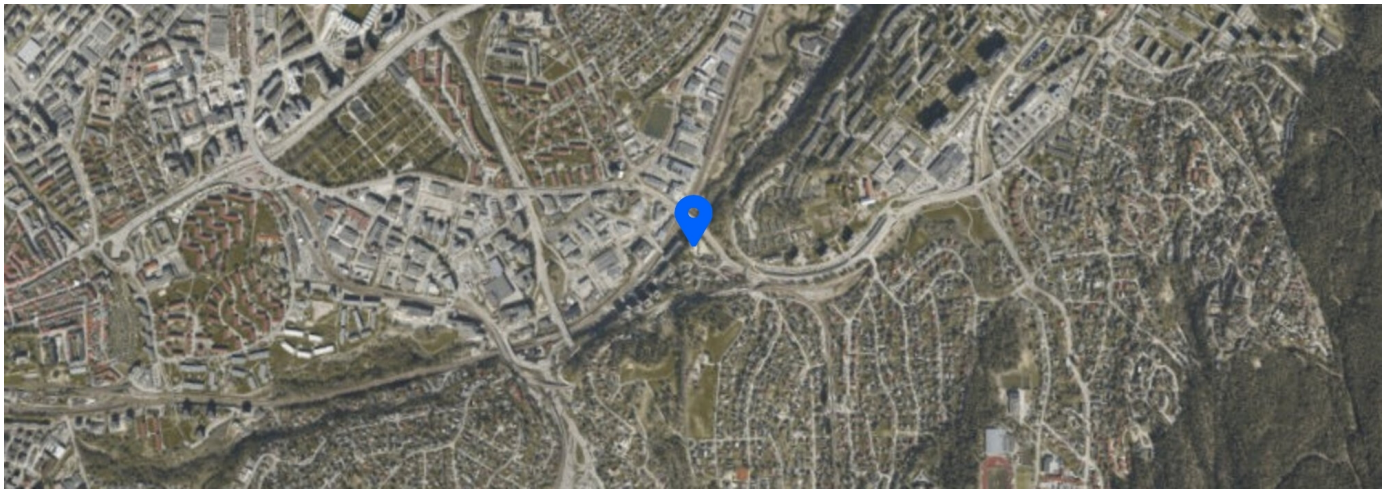
Familiesammensetning

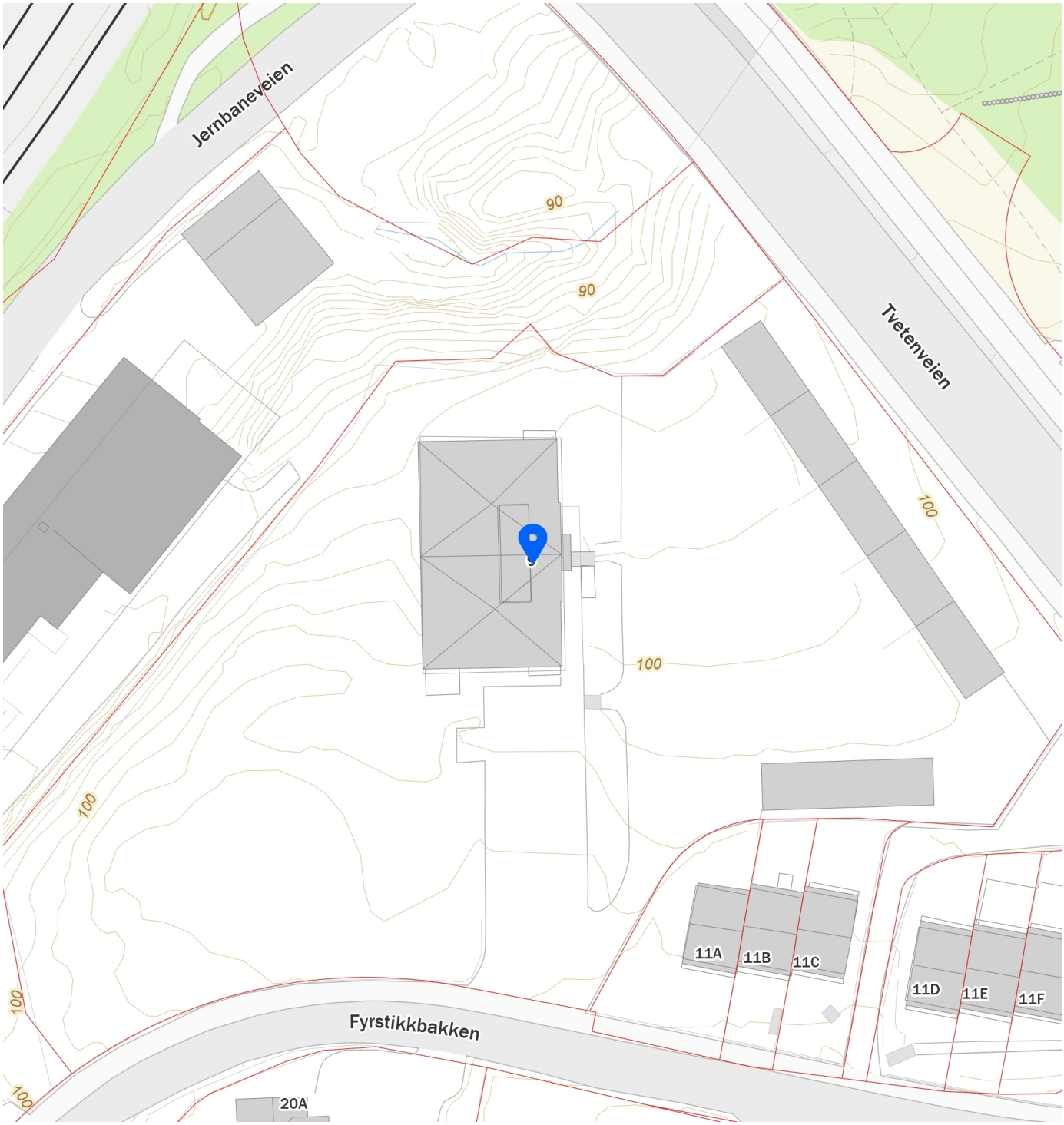


Sivilstand

		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

ORDENSREGLER
FOR
FYRSTIKKBAKKEN BORETTSLAG

SIST ENDRET 30.05.2022

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer. Sigaretter skal ikke kastes ut av vindu eller balkong.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- vis hensyn til naboer ved vasking av balkong/vanning av planter så det ikke renner ned til leilighetene under.

- at alle elektriske apparater og ledninger er i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slik materiell lett kan forårsake brann. Unngå å lade mobiltelefoner, batterier til el-sykkel og lignende uten tilsyn.

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

Dyrehold kan innvilges etter søknad til styret.

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

7. Vaskeriet

Vaskeriet kan benyttes i følgende tidsrom:

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

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

8. Treningsrom & fellesarealer

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

9. Andre bestemmelser

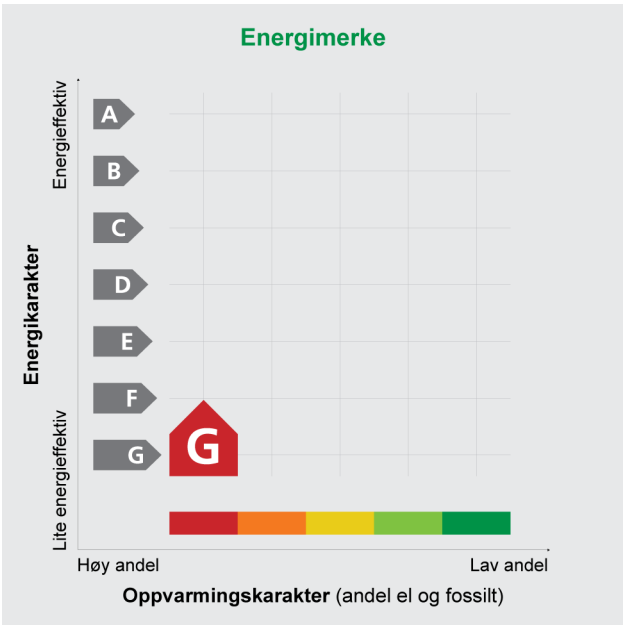
- Grilling på balkongen er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt grunnet brannfare.
- Grilling på fellesområder skal kun foregå på avsatt grillområde og det skal benyttes grillkull (ikke kvister/ved). Vær spesielt forsiktig med tennvæske. Denne og andre personlige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

10. Brudd på ordensreglene

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fyrstikkbakken 9
Postnr	0667
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	62 / H0903
Gnr.	144
Bnr.	8
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1155107
Dato	11.07.2020



Innmeldt av	Julia Helene Toften Tellefsen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	26
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fyrstikkbakken 9
Postnr/Sted: 0667 Oslo
Leilighetsnummer: H0903
Bolignr:
Dato: 11.07.2020 20:09:11
Energimerkenummer: A2020-1155107
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Julia Helene Toften Tellefsen

Gnr: 144
Bnr: 8
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250094
Addresse	Fyrstikkbakken 9		
Postnr.	0667	Sted	OSLO
Selgers navn	Kine Kittelsen Ødegård		

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?

August 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

0397274

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

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

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

Ny termostat til varmekablene på våtrom.

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:

Dokumentasjon/sluttrapport på det elektriske anlegget etter eltilsyn i 2024.

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

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

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

Under arbeid! Skal bytte ventiler på varmtvannsystemet og skylle ut i alle leiligheter 23.-24. februar. Utføres av Rørleggersentralen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har ikke papir ennå. Rørleggersentralen skal utføre arbeidet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Det trekker litt fra vinduene.

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

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Av hvem?:

Johan Egeberg (Egeberg AS), 04.06.2025 (Årlig kontroll)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

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

☑ Nei ☐ 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

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

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

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

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

Beskrivelse:

Noen leiligheter har hatt utfordringer med skjeggkre (ikke jeg). Pelias behandlet nesten samtlige leiligheter og fellesarealer 11. og 12. juni 2025 mot dette. Det har blitt observert et par i tørkerom i senere tid, men ikke hørt noe om noe utenom det.

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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 04.02.2026

Signert av *Kine Kittelsen Ødegård*

Initialer selger:
K Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ecit | NORIAN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

FYRSTIKKBAKKEN BORETTSLAG

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

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

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Fyrstikkbakken borettslag

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

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Møteleder utnevnes formelt under møtet.

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

   Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

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

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

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

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til orientering.

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

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

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

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5.1 Ordinært honorar

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

5.2 Tilleggshonorar ifm utførelse av vaktmestertjenester i borettslaget

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

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

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

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

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

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

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

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

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

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Se på opptak til kameraovervåking

Forslagsstiller: 102 Roge Olsen

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

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

Styrets innstilling:
Slik styret er kjent med, ble kamera på borettslagets område opprinnelig anskaffet for å fungere som et preventivt tiltak mot hærverk og andre kriminelle handlinger. Det har vært klare og strenge retningslinjer innad i nåværende styre, samt tidligere styre angående tilgang og bruk av kameraopptak. Det skal foreligge en

anmeldelse av aktuelle forhold, samt det er ikke tilgang for noen å se på kameraopptak alene. I tillegg er det kun politiet som kan få utlevert opptak.

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

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

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

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

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Fyrstikkbakken borettslag
org. nr. 952568361

Styret har følgende sammensetning:

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

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer	144 / 2186

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	fyrstikkbakken@styremail.no
Postadresse:	Fyrstikkbakken borettslag c/o ECIT NORIAN AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Fyrstikkbakken borettslag C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

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

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer:	83536902

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

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

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

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

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

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

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

Budsjett 2025:
Borettslagets eiendomsforvalter, Norian, sender forslag til budsjett som styret gjennomgår og sender tilbake. Styret har valgt å følge råd fra eiendomsforvalter

vedrørende husleieøkning etc. For øvrig redigerer styret budsjettet etter beste evne i henhold til tidligere erfaringer vedrørende kostnader borettslaget har hatt.

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

Styret i Fyrstikkbakken borettslag

Fyrstikkbakken Borettslag
2024

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

Årsregnskap for Fyrstikkbakken Borettslag

Alle beløp i NOK

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

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

Balanse

Fyrstikkbakken Borettslag

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

OSLO,
Fyrstikkbakken Borettslag

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

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

Disponible midler

Fyrstikkbakken Borettslag

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

Spesifikasjon av disponible midler

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

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

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

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

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

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

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

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

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

Reparasjon og vedlikehold

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

Eksterne tjenester

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

Serviceavtaler

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

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

Andre kostnader

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

Note 4 Anleggsmiddel

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

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

Note 5 Drift- og bundne midler

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

Bundne midler:

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

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

Note 6 Negativ egenkapital

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

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

Note 7 Langsiktig gjeld

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

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

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

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

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

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

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

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

ecit | Sign

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

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



SEALED

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

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

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ensjøveien 29 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ensjøveien 29 AS.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: 1MR7Q-D2TJZ-SRJIS-CGQF2-ANCJB-ZR83U

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1MR7Q-D2TJZ-SRJIS-CGQF2-ANCJB-ZR83U

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1MR7Q-D2TJZ-SRJIS-CGQF2-ANCJB-ZR83U

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

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

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

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