EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260488
Addresse	Fyrstikkbakken 14 C		
Postnr.	0667	Sted	OSLO
Selgers navn	Fredrik Hansen		

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?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.09.2026

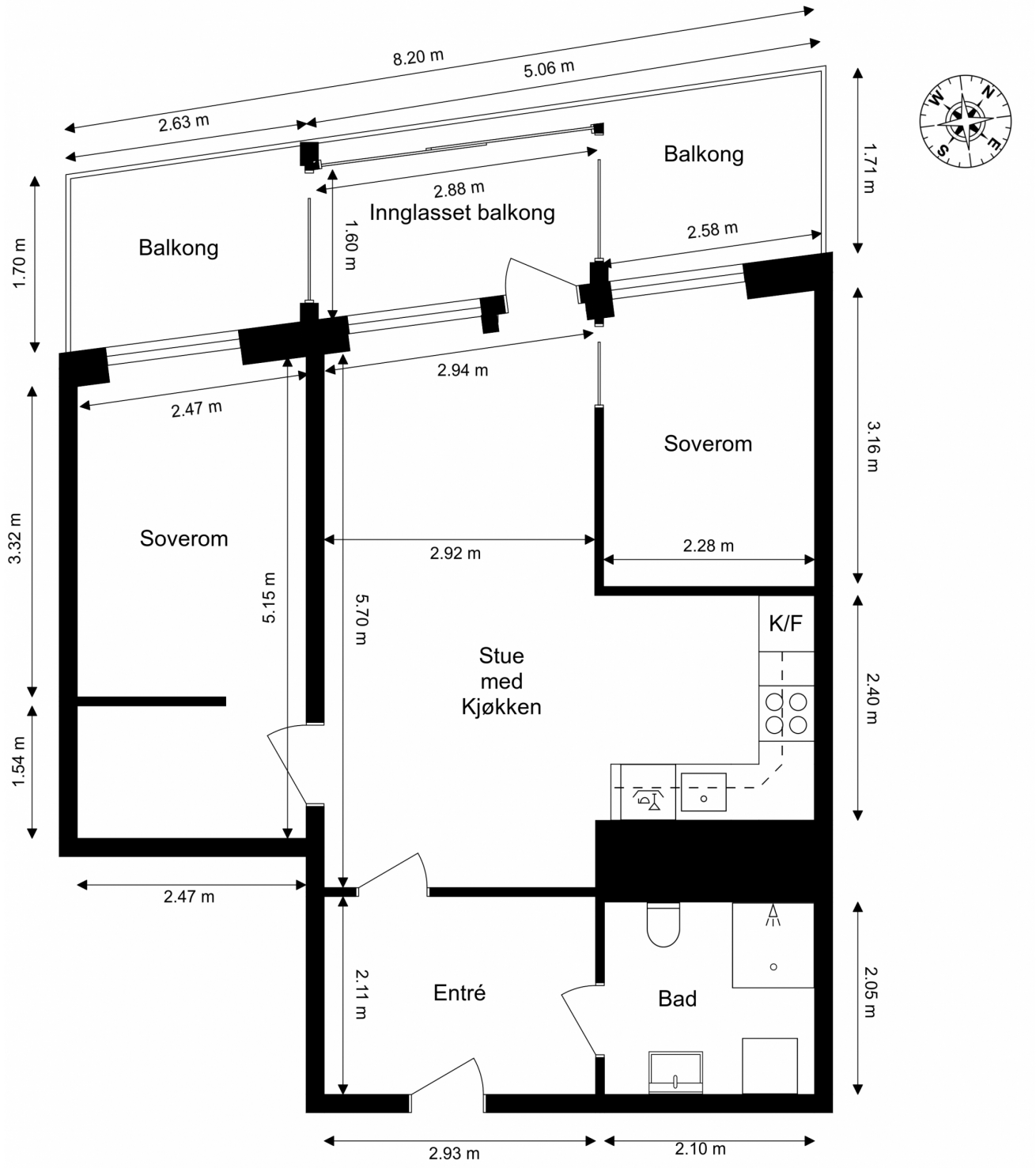
Signert av *Fredrik Hansen*

Initialer selger:
F H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Fyrstikkbakken 14 C, 0667 OSLO

Andelsleilighet - 9.etasje



Ordernr. 15085727

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.



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Fyrstikkbakken 14 C
0667 OSLO
Gnr./Bnr.: 144/1957
Oslo kommune

Rapportdato: 16.09.2026
Befaringsdato: 08.09.2026
Referansenummer: 15085727

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 67 m² (BRA-i: 57 m²)

Totalt bruksareal: 67 m² (BRA-i: 57 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Henrik Huso
99225624

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.09.2026
Referansenummer	15085727
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0488
Hjemmelshaver/selger	Fredrik Hansen
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huso
Tilstede på befaringen	Fredrik Hansen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	16.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Fyrstikkbakken 14 C
Postnummer/sted	0667 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	144/1957
Andelsnr.	82
Borettslag / Sameie	FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL
Tomt	Eiet tomt: 8388 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	2023		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Østensjø i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2023. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre, stål - og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Vinduer med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Balkongdør med karmer av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder
9.etasje: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.
Adkomst til innglasset balkong og balkong fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, 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)				
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
9.etasje	57		5	62	9
	Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.		Innglasset balkong		Balkong
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	57	5	5	67	9
	Total bruksareal: 67 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til 2,52 meter i stue, 2,40 meter på soverom og 2,20 meter i entré.

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: utearealer, sykkelboder, lekeplass og takterrasse.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 07.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 11.03.2022.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys. Gulvstående baderomsmøbel. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør -i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført

Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet varmesentral. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i himling i entré.

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

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TGIU Innvendig stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Gulvvarme i alle rom bortsett fra soverom. Malte veggflater og panel. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

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

9.etasje

TG 1	9.etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår). Utvendig kledd med metallplater.

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

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong. Rekkverkshøyde er målt til 1,26 meter. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

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

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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.

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

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det er svimerke i stikkontakt i stue/kjøkken ved dør til entré, dette er grunnet feil på lader som har vært koblet til stikkontakten. Feilen lå i laderen og ikke i stikkontakten og stikkontakten fungerer som normalt.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Nei.

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

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 99225624

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2142
FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL

Velkommen til årsmøte i FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. juni kl. 12:00 og lukker 25. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2142

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsregnskap 2025
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av felleskostnader
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ulf Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Marie Nilsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap for 2025

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskapet for 2025 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-.

Sak 6

Endring av felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere beboere har reagert på at fordelingen av felleskostnader er annerledes i borettslaget enn i sameiet. Styret har jobbet mye for å undersøke grunnen til dette, og det viser seg at utbygger og OBOS i sin tid valgte å gjøre det på denne måten, da de var usikker på hvor mange deleleiligheter som ville selges. Det ble aldri solgt noen deleleiligheter, og utbygger har nå avgjort at dette prosjektet skrinlegges. Det er derfor ingen grunn til at fordelingsnøkkelen skal være annerledes i borettslaget enn i sameiet.

Styret innstiller derfor på en fordelingsnøkkel som baserer seg på at de to delemeterkostnaden på 776,-/mnd. og fastledder på 345,-/mnd. følges likt i borettslaget som i sameiet for øvrig, og at øvrige kostnader fordeles per kvm. Da utgiftene til borettslaget er noe høyere, bla.a. på grunn av egen forretningsførsel, revisjon, styrehonorarer osv., må totalkostnaden nødvendigvis bli noe høyere enn for sameiet. Styret innstiller derfor på at kvadratmeterkostnaden settes til 45,-/mnd.

Styrets innstilling

Fordelingsnøkkelen til borettslaget endres for å gjenspeile fordelingsnøkkelen til sameiet. Ny fordelingsnøkkel blir:

Delemeter: kr 776/mnd.
Fastledd: kr 345/mnd.
Felleskost. per kvm.: kr 45/kvm./mnd.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til ny fordelingsnøkkel vedtas.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Aud Hallingsgård

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bernhard Weigel
- Camilla Hansen
- Marita Heintz
- Tore Øygarden

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

- Anne Marie Nilsen

FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL
ORG.NR. 928964051, KLIENTNR. 2142

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**495 065**	**726 369**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		17 510 702	37 104 356
Tilført egenkapital		0	3 229 367
Tilført bygg		0	-389 670 604
Tillegg for nye langsiktige lån		0	290 743 380
Nedbetaling av annen langsiktig gjeld		0	-25 152
Økning annen langsiktig gjeld		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-17 004 361	-36 850 089
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	95 406 007
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	-168 569
Økning egenkapital i fellesanlegg	12	-666 036	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-159 696**	**-231 304**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**335 369**	**495 065**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		448 079	658 757
Kortsiktig gjeld		-112 710	-163 692
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**335 369**	**495 065**

Document ID 09222115557580397646

FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL
ORG.NR. 928964051, KLIENTNR. 2142

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	12 583 668	10 811 843	14 072 000	11 400 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 289 139	7 386 084	4 287 000	4 947 000
Andre inntekter	3	79 919	90 513	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 952 726**	**18 288 440**	**18 359 000**	**16 347 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	0	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	0	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-9 063	-28 500	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-130 125	-125 120	-134 000	-140 030
Konsulenthonorar		-6 120	-6 728	-10 000	-10 000
Forsikringer		-174 691	-190 697	-196 000	-196 000
Kommunale avgifter	7	-5 733	0	0	-6 000
Kostnader sameie	12	-3 107 649	-3 469 908	-3 820 000	-3 820 000
Andre driftskostnader	8	-68 923	-2 829	-7 000	-52 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 559 353**	**-3 823 781**	**-4 239 000**	**-4 296 030**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**13 393 372**	**14 464 659**	**14 120 000**	**12 050 970**
Innbetalt andel fellesgjeld		17 004 361	36 850 089	0	0
DRIFTSRESULTAT		**30 397 733**	**51 314 748**	**14 120 000**	**12 050 970**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	33 662	16 977	0	0
Finanskostnader	10	-12 920 694	-14 227 369	-14 072 000	-11 734 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-12 887 032**	**-14 210 392**	**-14 072 000**	**-11 734 000**
ÅRSRESULTAT		**17 510 702**	**37 104 356**	**48 000**	**316 970**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		17 510 702	37 104 356		

Document ID 09222115557580397646

FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL
ORG.NR. 928964051, KLIENTNR. 2142

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	389 670 604	389 670 604
Tomt		98 151 696	98 151 696
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	834 605	168 569
SUM ANLEGGSMIDLER		**488 656 905**	**487 990 869**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	277 147
Driftskonto OBOS-banken		424 915	370 976
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 840	0
Sparekonto OBOS-banken		324	10 634
SUM OMLØPSMIDLER		**448 079**	**658 757**
SUM EIENDELER		**489 104 984**	**488 649 626**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 5000		430 000	430 000
Annen egenkapital	13	57 844 424	40 333 723
SUM EGENKAPITAL		**58 274 424**	**40 763 723**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	236 888 930	253 893 291
Borettsinnskudd	15	193 828 920	193 828 920
SUM LANGSIKTIG GJELD		**430 717 850**	**447 722 211**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	9 547
Skyldige offentlige avgifter	16	29 890	0
Påløpte renter		62 175	74 226
Annen kortsiktig gjeld	17	20 645	79 919
SUM KORTSIKTIG GJELD		**112 710**	**163 692**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**489 104 984**	**488 649 626**
Pantstillelse	18	484 572 300	1 434 572 300
Garantiansvar	12	685 935	178 043

Document ID 09222115557580397646

Oslo, __.__.2026
Styret i Fyrstikkbakken 14 Brl

Ruben Kleivedal Haugland Tonje Krossøy Sara Erica Lislegård

Document ID 09222115557580397646

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	5 840
Felleskost brøk	3 231 072
Bredbånd	408 177
Felleskost delemeter	644 050
Kapitalkostnader IN I	12 702 684
Reg.kapitalkostnader IN I	-119 016
Fratrekk kapitalkostnader	-12 583 668
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 289 139**

NOTE 3

Document ID 09222115557580397646

ANDRE INNTEKTER

Regnskapsmessige tilbakeføringer fra tidligere år	79 919
SUM ANDRE INNTEKTER	**79 919**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
SUM STYREHONORAR	**-50 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 063
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 063**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 733
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 733**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre driftskostnader	-66 553
Bank- og kortgebyr	-2 413
Øreavrunding	43
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-68 923**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 729
Renter av sparekonto i OBOS-banken	324
Andre renteinntekter	29 609
SUM FINANSINNTEKTER	**33 662**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-12 583 668
Andre rentekostnader	-337 026
SUM FINANSKOSTNADER	**-12 920 694**

NOTE 11

Document ID 09222115557580397646

BYGNINGER

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

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

NOTE 12
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 52,76% av Fyrstikkbakken 14 Boligsameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 685 935.

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

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

NOTE 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 989 974
Egenkapital fra IN tidligere	36 850 089
Egenkapital fra IN 2025	17 004 361
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**57 844 424**

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

NOTE: 14
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Renter 31.12: 4,79%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2024	-290 743 380	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	36 850 089	
Nedbetalt i år, IN	17 004 361	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-236 888 930**

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

Document ID 09222115557580397646

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS-banken AS Første avdrag: 30.01.2063** **Potensiell endring i felleskostn. fra:01.01.2063**
25	4700
4	5600
59	6000
18	8600
1, 48	9400
20	9500
26, 47	9700
52	9800
6, 49	10000
58	10300
21, 54, 63	10400
68	10500
27	10600
24, 64, 73	10700
28	10900
30	11000
22, 72, 74	11200
57	11300
9	11700
5, 35	11900
62	12000
10	12300
14, 53	12400
15	12500
11	12600
16	12800
33	13000
45, 69	13400
2	14100

Document ID 09222115557580397646

38	14300
37	14600
7	14700
81	14800
36	14900
78	15300
82	15500
19, 86	15600
31	16100
70	16600
75	16700
79	17200
32	17300
29	17400
34	17700
39	18000
51	18400
85	19000
55	19300
44	19900
8	20500
12	20600
3, 46, 60	20800
40, 65	21300
13	21900
	22100
66	24800
84	35300
42	40800

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-193 828 920
SUM BORETTSINNSKUDD	**-193 828 920**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-22 840
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-29 890**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-20 645
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-20 645**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Document ID 09222115557580397646

Borettsinnskudd	193 828 920
Pantelån	236 888 930
Beregnede IN forpliktelser	53 854 450
TOTALT	**484 572 300**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Document ID 09222115557580397646

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0TFQD-4K1KZ-FJDDH-BZOVV-QZGPT-2I5HW

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-06-11 05:12:18 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0TFQD-4K1KZ-FJDDH-BZOVV-QZGPT-2I5HW

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 22.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.06.26
Selskapsnummer: 2142 **Selskapsnavn:** FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ulf Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne Marie Nilsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av felleskostnader

Styrets innstilling til ny fordelingsnøkkel vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Leder (kun 1 skal velges)

☐ Aud Hallingsgård

Styremedlem (kun 4 skal velges)

☐ Bernhard Weigel

☐ Camilla Hansen

☐ Marita Heintz

☐ Tore Øygarden

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anne Marie Nilsen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL

Organisasjonsnummer: 928964051
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. juni kl. 12:00 til 25. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ulf Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Marie Nilsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsregnskap 2025

a) Godkjenning av årsregnskap for 2025

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskapet for 2025 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 50.000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av felleskostnader

Flere beboere har reagert på at fordelingen av felleskostnader er annerledes i borettslaget enn i sameiet. Styret har jobbet mye for å undersøke grunnen til dette, og det viser seg at utbygger og OBOS i sin tid valgte å gjøre det på denne måten, da de var usikker på hvor mange deleleiligheter som ville selges. Det ble aldri solgt noen deleleiligheter, og utbygger har nå avgjort at dette prosjektet skrinlegges. Det er derfor ingen grunn til at fordelingsnøkkelen skal være annerledes i borettslaget enn i sameiet.

Styret innstiller derfor på en fordelingsnøkkel som baserer seg på at de to delemeterkostnaden på 776,-/mnd. og fastledder på 345,-/mnd. følges likt i borettslaget som i sameiet for øvrig, og at øvrige kostnader fordeles per kvm. Da utgiftene til borettslaget er noe høyere, bla.a. på grunn av egen forretningsførsel, revisjon, styrehonorarer osv., må totalkostnaden nødvendigvis bli noe høyere enn for sameiet. Styret innstiller derfor på at kvadratmeterkostnaden settes til 45,-/mnd.

Styrets innstilling
Fordelingsnøkkelen til borettslaget endres for å gjenspeile fordelingsnøkkelen til sameiet. Ny fordelingsnøkkel blir:

Delemeter: kr 776/mnd.
Fastledd: kr 345/mnd.
Felleskost. per kvm.: kr 45/kvm./mnd.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling til ny fordelingsnøkkel vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Leder (2 år)

Følgende ble valgt:
Aud Hallingsgård (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aud Hallingsgård

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Hansen (23 stemmer)
Marita Heintz (22 stemmer)
Bernhard Weigel (23 stemmer)
Tore Øygarden (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Camilla Hansen
Marita Heintz
Bernhard Weigel
Tore Øygarden

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Marie Nilsen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Marie Nilsen

Vedtekter for

Fyrstikkbakken 14 BRL
Org. nr. 928 964 051

Vedtatt i stiftelsesmøte den 26.1.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom

Borettslaget eier 86 boligseksjoner i Fyrstikkbakken 14 Boligsameie.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

2-3 Andeler for tvilling- og deleleiligheter

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten og enerett til bruk

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

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

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

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

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ooOoo

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Nabolagsprofil

Fyrstikkbakken 14C - Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 207 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Bryn stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Hellerud Linje 2N, 76	6 min 0.5 km
Hellerud Linje 2, 3	7 min 0.6 km
Brynseng T-bane, buss	11 min 0.9 km
Helsfyr T-bane, buss	19 min 1.7 km

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.) 333 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	14 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	5 min 2.2 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	7 min 2.9 km
Hellerud videregående skole 600 elever	15 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	22 min 1.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

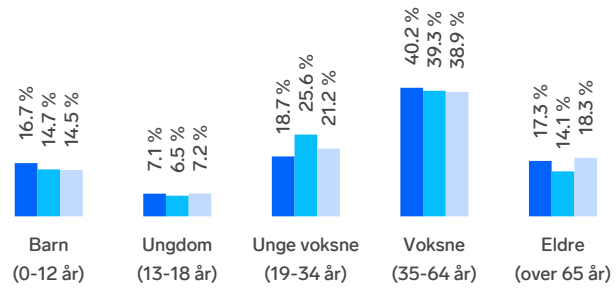
Kvalitet på skolene

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) 101 barn	9 min 0.7 km
Bryn barnehage (1-5 år) 70 barn	11 min 0.8 km
Nordre Skøyen barnehage (2-5 år) 16 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Bryn Post i butikk	8 min 0.6 km
Meny Bryn	11 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

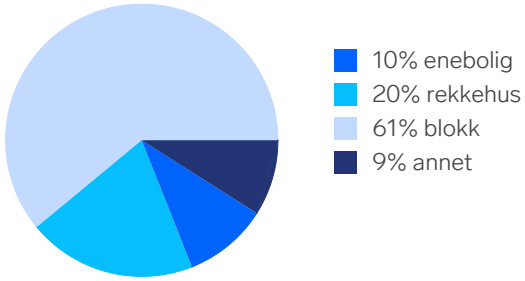
Gateparkering
Lett 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Sport

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

Boligmasse



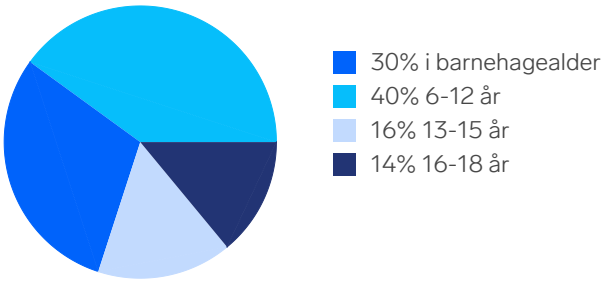
«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

Sitat fra en lokalkjent

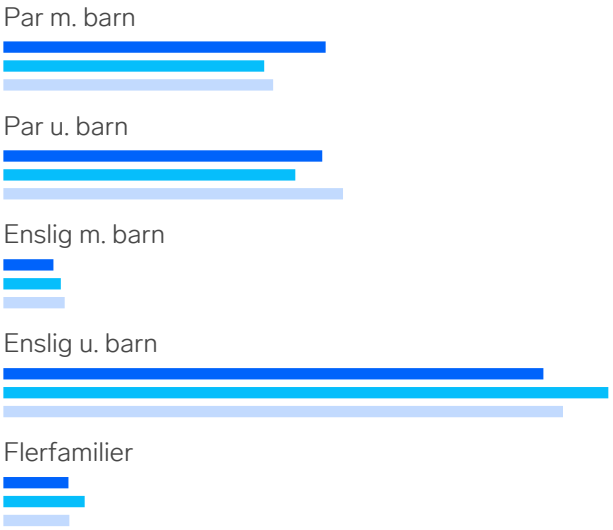
Varer/Tjenester

Bryn Senter	11 min
Vitusapotek Bryn	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



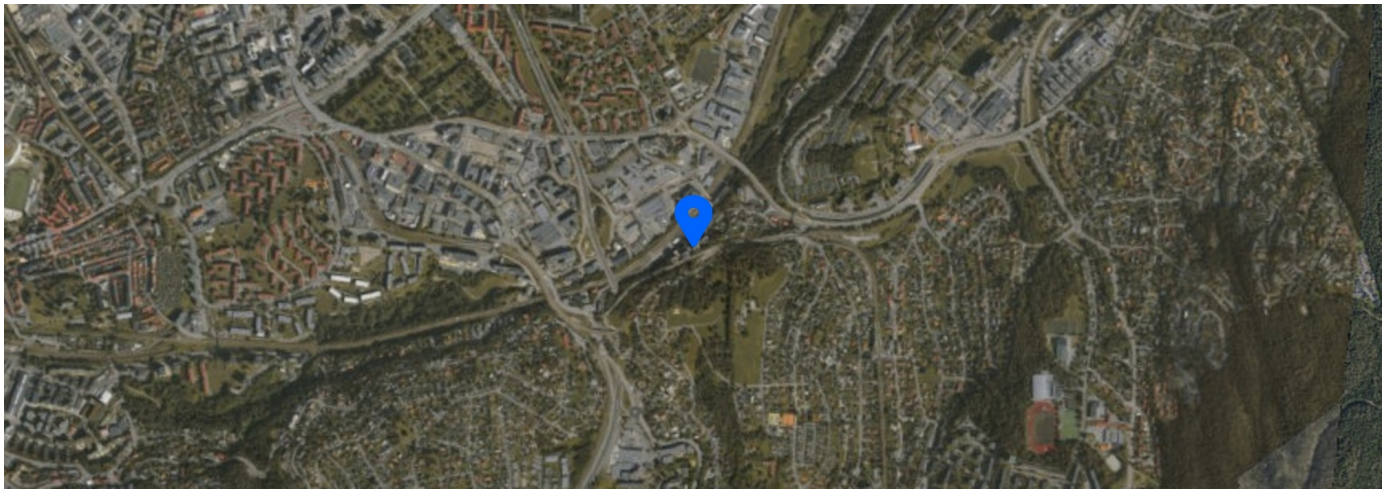
Familiesammensetning



Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Oslo

S-3425

Reguleringsplan for midlertidig riggområde ved Jernbaneveien i forbindelse med bygging av Gardemobanen.

Vedtaksdato: 22.06.1994
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199352090
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULEERINGSPLAN FOR JERNBANEVEIEN OG DEL AV GNR. 144 BNR. 1 OG 1597 M.FL.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde:
- vei og fortau
- jernbane, felt J 1 og J 2.

§ 3. Jernbane
Felt J 1 skal benyttes som permanent del av driftatkomst og nødutgang til/fra jernbanetunnelen med atkomst til Jernbaneveien.
Felt J 2 skal benyttes som stasjonsområde i tilknytning til Bryn stasjon.

§ 4. Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer om vegtrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. rundskriv T-8/79 og T-1/86 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplan. Det er de laveste av de parvise grenseverdier som skal tilfredsstilles.

§ 5. Gjennomføring
I anleggsperioden for Gardemotunnelen tillates midlertidig omlegging av Jernbaneveien inn på NSB`s areal, felt J 2. Som midlertidig rigg- og anleggsområde kan offentlig trafikkområde -vei og fortau- Jernbaneveien tas i bruk med kjøreatkomst til/fra offentlig vei, som vist på plan merket ØIP 9337A, dat 10.12.93. For midlertidig rigg- og anleggsområdet legges følgende bestemmelser til grunn:

a) Forskrifter om begrensning av støy, tillegg til helseforskriftene for Oslo by av 1.10.75, Kap II, særbestemmelser omstøy fra bygg og anleggsvirksomhet skal følges.
b) Støy fra ventilasjonsvifte, som er i drift over lang tid, skal ikke overstige grenseverdiene i byggeforskriftenesKap.52:33.
c) Utgår ny § 6.
d) Transport av steinmasser skal før utkjøring på offentlig vei håndteres med overrisling av vann, slik at støv med tilgrising av veier ikke er til sjenanse for allmennheten på transportetappen til massedeponi.
e) For inngangspartiet til tverrslaget skal det sendes inn egen byggesøknad. Ved godkjennelse skal det legges vekt på at inngangspartiet gis en arkitektonisk utforming hvor materialbruk/-valg og farge er avstemt i forhold til stedet. Avkjøringen til Jernbaneveien skal utformes med en klar og presis avslutning. Skader på vegetasjon i fjellområdet utbedres.
f) Jernbaneveien skal opparbeides i samsvar med reguleringen, uten unødvendig opphold, snarest etter at anleggsarbeide på Gardemotunnelen på strekningen Etterstad - Lørenskog grense er avsluttet, eller etter nærmere bestemmelser av byutviklingskomiteen.

§ 6. Avløpsvann fra tunnelsen skal føres til offentlige ledninger eller resipient (Alnaelva). Dersom avløpsvann føres til resipient skal det ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensning.
Plan for behandling av avløpsvannet både i anleggsperioden og permanent skal godkjennes av Oslo Kommune, Vann- og Avløpsverket.
Spillvann fra riggområdet føres til offentlige ledninger.

Oslo

S-4230

FYRSTIKKBAKKEN 9. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for gnr. 144, bnr. 8 (del av) m.fl.

Vedtaksdato: 10.05.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200310298

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV FYRSTIKKBAKKEN 9,
DEL AV GNR 144, BNR 8 MED FLER.**

§ 1. *Planens begrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP1- 200310298 datert 10.09.2004, revidert og datert 25.10.2005.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- Byggeområde – bolig
- Byggeområde - industri
- Offentlig trafikkområde - vei, gang- og sykkelvei, fortau og annet veiareal

§ 3. *Byggeområde – bolig*
3.1 Utnyttelse
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 29 %. Av boligene kan inntil 25 % være 2-romsleiligheter og minimum 75 % skal være 3-roms-leiligheter eller større.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maks høyder som angitt på plankartet.

3.3 Utforming
Bebyggelsen i planområdet skal videreføre den langstrakte formen fra boligblokk i sørvest. Som fasademateriell skal benyttes tunge materialer (tegl eller betong) kombinert med glass og tre eller platemateriale.

Alle soverom skal ligge mot byggets stille side. Bygningsdybden skal ikke overstige 12,5 m, med unntak for balkonger, eventuelt svalgang, utvendig trapp og heis. Utforming av inngangsløsning og fasade mot stille side må ivareta bokvalitet med hensyn til støy-, lys- og solforhold.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

§ 4. *Offentlig trafikkområde – gang- og sykkelvei og annet veiareal*
Det skal sendes inn detaljert plan for gang- og sykkelveien og for annet veiareal mellom gang- sykkelveien og industriområdet. Gang- og sykkelveien skal sikres mot motorisert trafikk. Det skal legges inn kantstein i annet veiareal mot industriområdet.

Det forutsettes at samarbeidsavtalen mellom Plan- og bygningsetaten og Samferdselsetaten følges.

§ 5. *Uteoppholdsarealer*
Boligene skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende 50 m^2 per boenhet under 100 m^2 BRA og 100 m^2 per boenhet over 100 m^2 BRA. Balkonger og areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes ved beregningen av uteoppholdsareal. Terrasser i første etasje over garasjeanlegg kan medregnes i MUA.

Det skal ikke settes opp gjerde mot øvrige del av gnr 144 bnr 8, nord for planområdet.

§ 6. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise avkjørsel til parkeringskjeller, gangveier, trapper og ramper, oppholds- og lekearealer, beplantning, belysning, vannavrenning, støttemurer og støyskjermende tiltak. Planen skal redegjøre for eksisterende og nye terrengkoter.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann.

Støttemuren mot gang- og sykkelveien og mot industriområdet, og støyskjerm over muren, må gis en plassering og utforming som søker å dempe høydevirkningen og som ivaretar hensynet til området rundt. Det må legges til rette for beplantning.

Utomhusplanen skal være godkjent sammen med rammetillatelsen. Utomhusområdene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse til boligene gis.

§ 7. *Avkjørsel*
Avkjørsler til byggeområde - bolig og byggeområde - industri er som vist med piler på plankartet.

§ 8. *Parkering*
Parkering skal anordnes etter Oslo kommunes gjeldende parkeringsnorm. All bilparkering skal anlegges i parkeringskjeller. Minst 5% av parkeringsplassene tilpasses bevegelseshemmede.

§ 9. *Byggeområde – industri*
Byggeområdet for industri underlegges de samme bestemmelser som tilliggende industriareal, jf S-2864.

§ 10. *Støy*
Det skal iverksettes støyreduserende tiltak, som støyskjermer, jordvoller og beplantning eller lignende, slik at støynivået ikke overstiger anbefalte grenser for uteplass gitt i retningslinje
T-1442, tabell 2.
Plan for støybeskyttende tiltak skal vedlegges søknad om byggetiltak.
Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig utført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11. *Rekkefølgebestemmelse*
Gang- og sykkelvei skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene.
Før Fyrstikkbakken stenges for gjennomkjøring, må snuplass i enden av kjøreveien være etablert.

Oslo

S-4508

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Fyrstikkbakken 14A, som reguleres til byggeområde for bolig.

Vedtaksdato: 24.03.2010
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200606479
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200606479

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FYRSTIKKBAKKEN 14 A – GNR. 144 BNR. 2127 OG DEL AV BNR. 1957

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket PSK-200606479, datert 07.08.2007 og revidert 16.03.2009.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde for boliger

§ 3. Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 5400 m² og maksimum % - BYA = 18 %.
Parkering på terreng skal medregnes i bebygd areal (BYA) med 18 m2 per plass.

§ 4. Plassering og høyder
Bebyggelsen, med eventuelle rekkverk og tekniske installasjoner, skal ligge innenfor byggegrenser og byggehøyder som angitt på plankart. Det tillates oppføring av maks to stk. trappe- og heishus mellom angitte bygninger for tilkomst mellom atkomstnivåer og parkeringskjeller.

§ 5. Utforming
Det skal legges vekt på god arkitektonisk utforming og bygningene skal fremstå som varierte i fasade- og volumoppbygging. Som fasademateriale skal det benyttes en kombinasjon av tunge og lette materialer, som tegl, betong, puss, glass, treverk og platematerialе. Terrengbearbeiding skal skje ved avtrapping. Støttemurer skal tilpasses terrenget og utformes i naturstein.

§ 6. Leilighetsfordeling
Av leilighetene kan inntil 25 % av leilighetene ha et bruksareal på BRA = 50 - 80 m2 og minst 75 % skal ha et minimum bruksareal på BRA = 80 m2 eller større. Leiligheter under BRA = 50 m2 tillates ikke.

§ 7. Krav til utearealer
Et grønt preg vektlegges og uteområdene skal opparbeides parkmessig med bruk av stedegen vegetasjon, herunder trær. Det skal beplantes rundt og mellom bygninger og støttemurer. Uteoppholdsarealer skal være gunstig eksponert i forhold til sol og vind. Det skal opparbeides gangveger mellom boligene og utearealer, og mellom utearealer på ulike nivåer. Minste uteareal (MUA) per boenhet skal være 70 m². I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, takterrasser, terrasser, balkonger og private forplasser. Felles utareal på terreng skal minimum være 1100 m², hvorav minimum 600 m² skal bestå av et sammenhengende areal.

§ 8. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise avkjørsel til parkeringskjeller, parkering på terreng, gangveger, trapper og ramper, oppholds- og lekearealer, beplantning, belysning, vannavrenning, gjerder, støttemurer og støyskjermende tiltak. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusområdene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9. Parkering
Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldene norm. Det tillates 9 parkeringsplasser på terreng. Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilpasses bevegelseshemmede.

§ 10. Avkjørsel
Avkjørsel er vist med piler på plankartet.

§ 11. Støy
Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplaner, T-1442, skal oppfylles. Det skal oppføres støyskjermer mot Jernbaneveien og mot planområdets avgrensing i sørvest med høyde til kote 94,5 og med lengde som vist på plankartet. Mot T-banen skal det oppføres støyskjermer med høyder på henholdsvis 2,5 meter og 2 meter og med lengde som vist på plankartet. Støyskjerm mot Jernbaneveien skal være transparent. Takterrasser og balkonger skal støyskjermes med tette rekkverk. Balkonger kan

innglasses. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås stille side for alle boenhetene. Minimum ett soverom per boenhet skal ligge mot stille side. Det skal benyttes mekanisk balansert ventilasjon for rom med støyfølsom bruk hvor grenseverdiene for støy overskrides på fasaden.

Minimum 55 m2 av totalt minimum 70 m2 uteareal (MUA) per boenhet skal ikke ha høyere støyverdi enn grenseverdiene i tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442. Av uteareal med støyverdier under grenseverdiene skal minimum 10 m2 per boenhet utgjøres av private uteoppholdsareal. Dersom grenseverdier for støy fortsatt overskrides må ytterligere støyreduserende tiltak iverksettes. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en mer detaljert støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 12. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for all behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 13. Rekkefølgebestemmelse rasfare

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge bergteknisk utredning som redegjør for nødvendige sikringstiltak under og etter byggefasen. Risikoreduserende tiltak skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis.

Oslo

S-5060

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fyrstikkbakken 14

Vedtaksdato: 11.12.2019

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201707118

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Fyrstikkbakken 14

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

Kartnummer OSO201707118-1, datert 24.04.2018 og revidert 29.04.2019.

Planens hensikt

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

Bestemmelser til arealformål

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

1.1 Boligbebyggelse

1.1.1 Utnyttelse

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

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

1.1.2 Plassering og høyder

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

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

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

1.1.3 Utforming

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

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

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

1.1.4 Uteoppholdsarealer

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

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

Følgende funksjoner skal etableres:

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

Følgende funksjoner kan etableres

- Heis fra uteoppholdsareal på hovednivå og ned i sykkeltunnel

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

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

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

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

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

1.1.5 Utomhusplan

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

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

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

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

1.1.6 Takplan

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

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

1.1.7 Avkjørsel

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

1.1.8 Parkering

Bil

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

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

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

Det tillates automatisert parkeringsanlegg for bil eller sykler.

Sykkel

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

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

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

1.1.9 Lokal overvannshåndtering

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

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

1.1.10 Leilighetsfordeling og bokvalitet

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

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

Det tillates ikke leiligheter under 35 m^2 BRA.

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.

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

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

Fellesarealer

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

1.1.11 Støy

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

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

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

Bygg A, B og C:

- Enkel innglassing av balkonger mot nordvest, i alle plan over plan 1.

Bygg D:

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

Alle fire bygninger:

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

Støyskjermer ved uteareal på terreng:

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

Støyskjerm på takterrasse:

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

1.1.12 Fjernvarme

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

1.1.13 Renovasjonsanlegg

Det skal etableres nedsenket renovasjonsanlegg.

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

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

2.1 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H190

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

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

2.2 Ras- og skredfare (Steinsprang) H310

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

3 Bestemmelsesområde BG#1 (underjordisk parkeringsanlegg)

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

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4 Før rammetillatelse

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

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

5 Før rammetillatelse for tiltak innen hensynssone H190

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

6 Før igangsettingstillatelse

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

7 Før bebyggelse tas i bruk

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

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

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

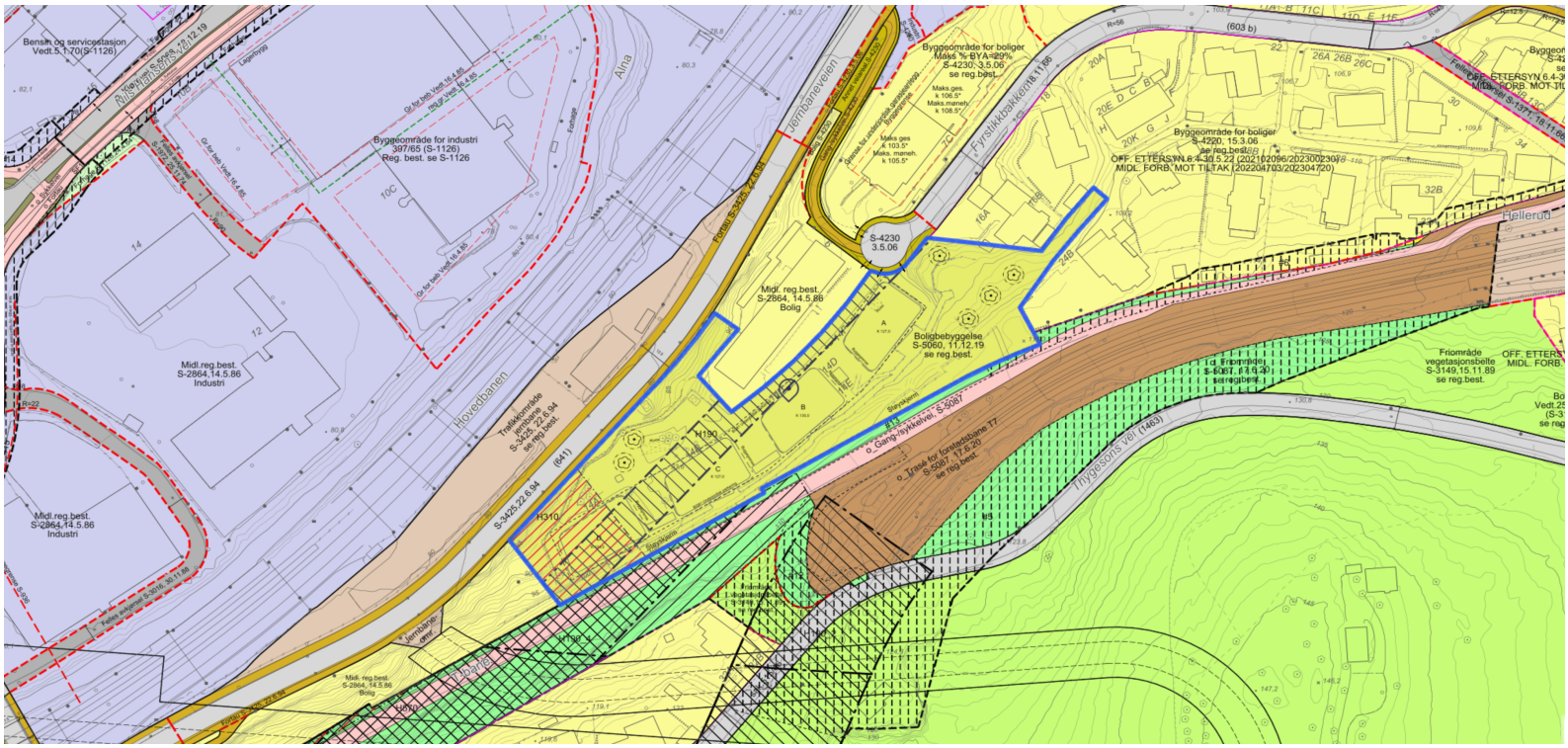
Før det gis midlertidig brukstillatelse, skal Fyrstikkbakken mellom planområdet og gjennom avkjørselen til eiendom 144/8 være opparbeidet med fortau med bredde på minimum 3 meter, med nedsenk og standard avkjørselsbredde på 4 meter.

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 18.02.2020

Ina Rognerud, bem.


Bensin og servicestasjon
Vedt.5.1.70(S-1126)
Byggeområde for industri
397/65 (S-1126)
Reg. best. se S-1126
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Industri
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Industri
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Industri
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Midl. reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Byggeområde for boliger
Maks % BYA=29%
S-4230, 3.5.06
se reg.best.
Maks.ges.
k 106.5*
Maks.møneh.
k 108.5*
Maks ges
k 103.5*
Maks. møneh.
k 105.5*
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-32.5.22 (20216209620230023009)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220403(20230472(0
S-4230
3.5.06
Boligbebyggelse
S-5060, 11,12.19
se reg.best.
Trafikkområde
S-3425,22.6.94
se reg.best.
Trafikkområde
S-3425,22.6.94
se reg.best.
Jernbanevirksomhet
S-3425,22.6.94
Jernbanevirksomhet
Jernbanevirksomhet
Jernbanevirksomhet