

Fyrstikkbakken 14F

BRYN/HELLERUD

notar



Prisantydning Kr. 2 350 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 42/45 kvm
Megler Kateryna Sigurjonsson Tlf 985 47 854

NOTAR.NO

notar



Fyrstikkbakken 14F

Lækker 2-roms fra 2024 med markterrasse på 9 m² | IN-ordning | Prisvinnende prosjekt med garanti | Unike fellesfasiliteter

Adresse	Fyrstikkbakken 14F 0667 OSLO
Prisantydning	Kr 2 350 000,-
Fellesgjeld	Kr 2 120 000,-
Omkostninger	Kr 9 990,-
Totalpris	Kr 4 479 990,-
Fellesutgifter	Kr 11 534,-
BRA-i/BRA Total	42/45 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2024
Soverom	1
Etasje	1

Kateryna v/Notar har gleden av å presentere Fyrstikkbakken 14F - En lekker og moderne 2-roms fra 2024 med herlig markterrasse. Leiligheten holder en høy standard og byr på god takhøyde, store vindusflater, parkettgulv med vannbåren gulvvarme og et stilrent HTH-kjøkken. Som beboer får du tilgang til flotte fasiliteter som sauna, treningsrom, takterrasser, gjesteleiligheter og lekerom.

Her får du en bolig med gjennomtenkte løsninger og høy bokomfort - perfekt for deg som ønsker en enkel og komfortabel hverdag.

- Høy standard fra 2024 med kun TG1/TG0
- IN-lån med mulighet for å redusere felleskostnader til 2 916,-/mnd
- Herlig markterrasse på 9 m²
- Nybygg garanti
- Takhøyde ca. 2,7m
- Kjellerbod på ca. 3 m²
- Kort vei til T-bane, buss
- Flotte grønt områder
- Prisbelønt miljøprosjekt

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Kateryna Sigurjonsson

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
985 47 854 / kateryna@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Plantegning	37
Vedlegg	39
Budgivning	107

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

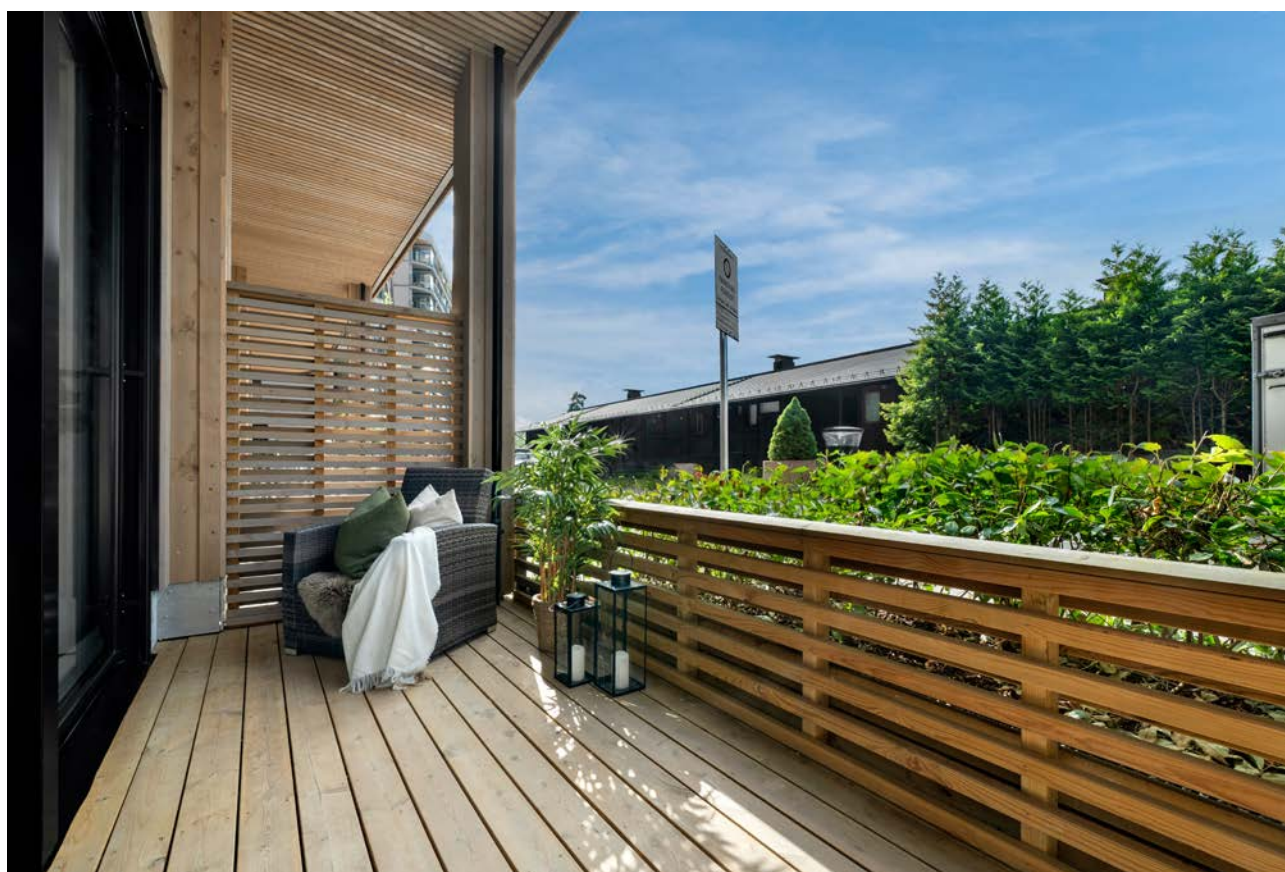
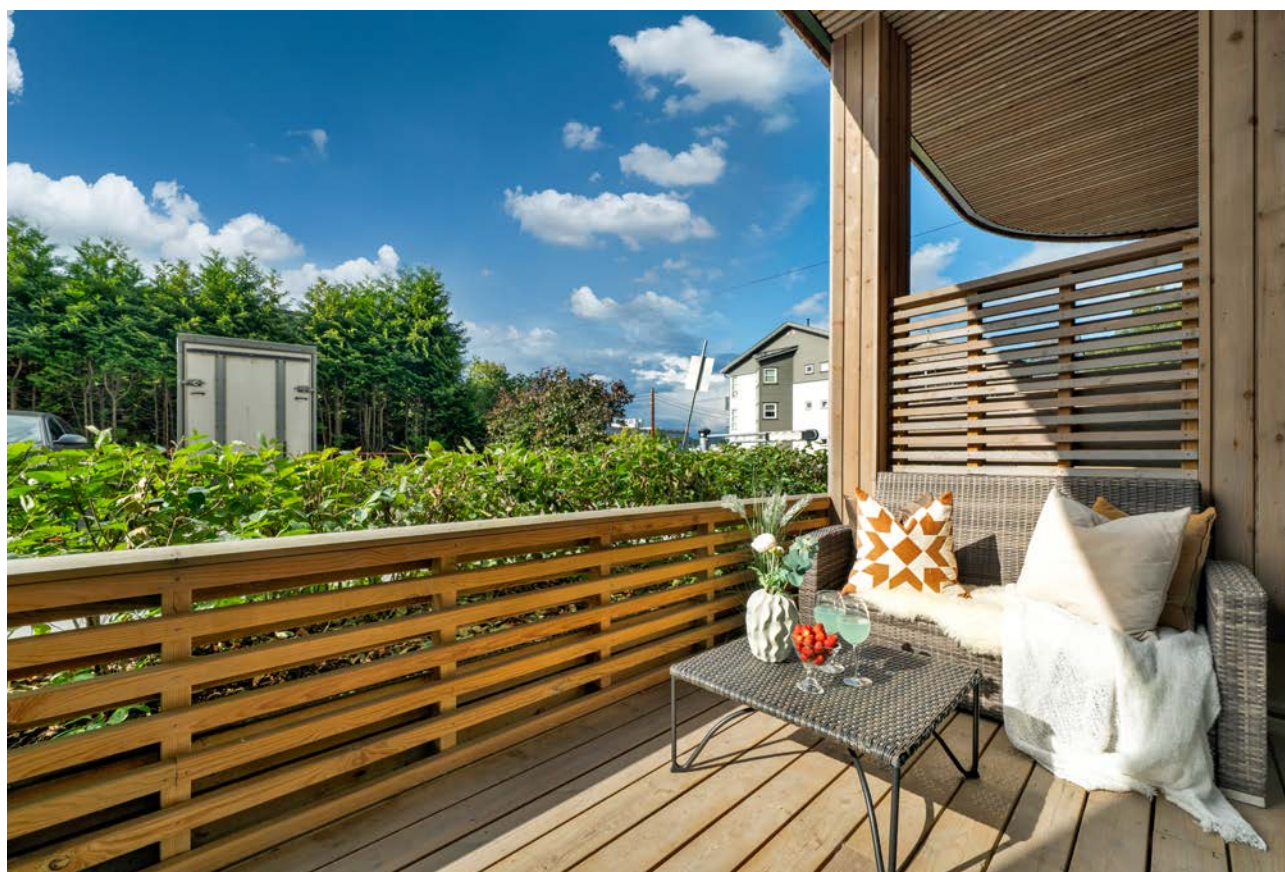
Live budgivning:

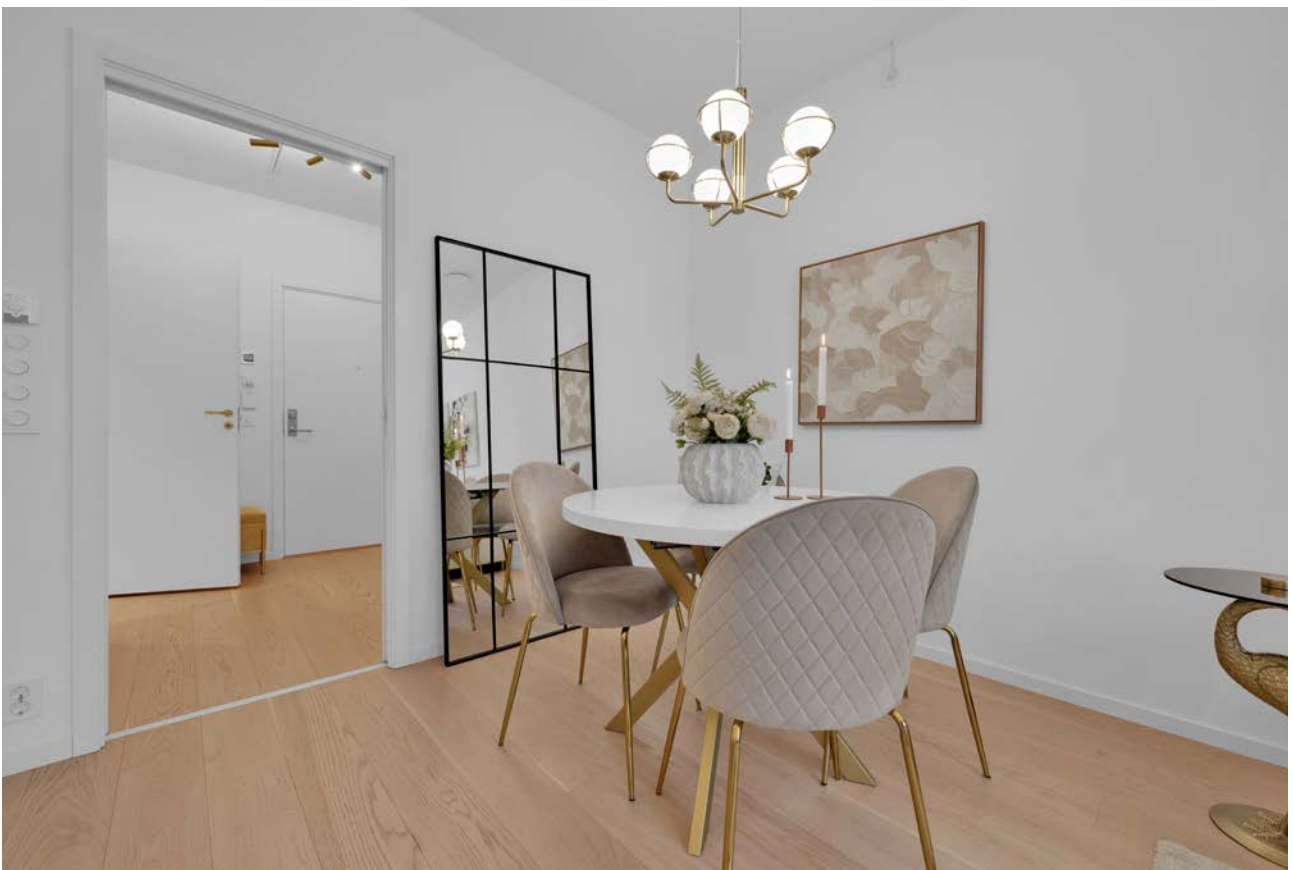
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Fyrstikkbakken 14F har en attraktiv beliggenhet på Bryn, i et rolig og veletablert område med kort vei til både kollektivtransport, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder. Her bor du tilbaketrukket og samtidig sentralt, med enkel tilgang til både Oslo sentrum og marka.

Nordre Skøyen hovedgård ligger like ved boligen og byr på vakre, grønne omgivelser, turmuligheter og et historisk kulturlandskap. Herfra er det også kort vei til Østmarka, med et rikt nettverk av turstier og populære turmål som Østensjøvannet, Nøklevann, Rustadsaga og Mariholtet.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, mens både Bryn Senter og Tveita Senter ligger innen behagelig avstand. Bryn Senter har et godt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud, mens Tveita Senter byr på rundt 70 butikker og virksomheter. Også Helsfyr og området rundt Valle Hovin ligger lett tilgjengelig.

Kollektivtilbudet er meget godt, med kort vei til Hellerud T-banestasjon og Bryn jernbanestasjon. Herfra kommer du deg enkelt til Oslo sentrum og øvrige deler av byen, og det er også gode bussforbindelser i området.

Beboerne i Fyrstikkbakken 14 har tilgang til en rekke attraktive fellesfasiliteter som gjør hverdagen ekstra komfortabel. Her finner du blant annet gjesteleiligheter, selskapslokale, flere takterrasser, treningsrom, sauna og lekerom. Fasilitetene kan enkelt bookes via en egen app.

For den trenings- og friluftsglade er det gode muligheter for aktivitet både i nærområdet og i Østmarka. Her kan du kombinere nærhet til byens fasiliteter med flotte tur- og rekreasjonsområder rett i nærheten.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Fyrstikkbakken 14F, 0667 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0096/26

SELGER

Irina Gabrielsen

MATRIKKE

Gårdsnummer 144, bruksnummer 1957, , ideell andel 1/1.

andelsnr. 1 i FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL med orgnr.: 928 964 051 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

A

INFO ENERGIKLASSE

Det er ikke krav om energiattest for hus, leilighet eller hytte som er 50 kvadratmeter, eller mindre.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 8.387 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Her får du blant annet tilgang til to gjesteleiligheter som kan bookes til overnattingsgjester, samt et selskapslokale som kan benyttes til private arrangementer eller som sosial møteplass for beboerne.

Sameiet har også fire takterrasser med ulike funksjoner, blant annet treningsrom, sauna, lekerom og et kreativt rom for blant annet dyrking og hobbyaktiviteter. I tillegg finnes et felles verksted hvor verktøy kan bookes via appen.

Uteområdene er tilrettelagt for både sosialt samvær, trening og lek, med blant annet naturlekeplass og utendørs treningsapparater.

TAKST

Tilstandsrapport datert 20.08.2026. utført av Truls Herman Tofteng.

BYGGEÅR

2024

BYGGEMÅTE

Bygningen er fra 2024.

Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner.

Ytterveggene er i betong med teglsteinsfasade.

Yttertaket har ukjent tekking.

Etasjeskillerne er utført i betong/elementer.

Vinduer og balkongdør har karmen og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass. Omramming og karmen på utsiden er i plast-/aluminiumsbelagt treverk. Inngangsdøren er utført med brann- og lydklassifisering.

Eiendommen har en hellelagt uteplass.

Tekniske installasjoner:

- Varmtvann: Varmtvann leveres fra felles anlegg.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Anlegget er fra byggeår og det foreligger samsvarserklæring.
- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med brannvarsler, sprinkleranlegg og brannslukningsapparat.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- 1 ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ingenting å trekke frem i sin egenerklæring.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S-5060 - Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fyrstikkbakken 14. Gjeldende kommunedelplan er KDP-18. Kommunedelplan for Alna miljøpark.

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Borettslaget har felles avtale for TV og internettjenester.

PARKERINGSFORHOLD

Det er 39 stk parkeringsplasser som blir leid ut av utbygger og ikke via forr.fører/styret.

Garasje: Gnr 144 Bnr 1957 Snr 165, U1.

Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløpsnett

ADGANG TIL UTELEIE

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 01.11.2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

01.11.2024.

RADONMÅLING

Det foreligger ferdigattest for boligen. Dette tilsier at bygningen er oppført og godkjent i samsvar med de bygningstekniske kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, herunder eventuelle krav til radonforebyggende tiltak som radonsperre og tilrettelegging for trykkavlastning i grunnen.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 1.etasje og inneholder: Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 3 m², samt samt tilgang til bruk av borettslagets fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport.

STANDARD

Entré

Leiligheten har en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det gode oppbevaringsmuligheter i romslig gardrerobeskap, som bidrar til en ryddig og funksjonell inngangssone.

Stue

Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig dagslys. God takhøyde på ca. 2,7

meter skaper en luftig og behagelig romfølelse. Her er det gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisegruppe. Malte vegger og parkettgulv med vannbåren gulvvarme gir et moderne og komfortabelt uttrykk.

Markterrasse

Fra stuen er det utgang til en romslig, nordvestvendt markterrasse på 9 m². Terrassen blir en naturlig forlengelse av stuen, med god plass til utemøbler, grill og beplantning. Et herlig uterom for late sommerdager og hyggelige stunder ute.

Kjøkken

Moderne og stilrent kjøkken fra 2024 i en åpen og sosial løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen fra HTH har glatte fronter og laminat benkeplate, med malte, glatte veggflater over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder platetopp, stekeovn, kombiskap med kjøl og frys samt oppvaskmaskin. Videre er det nedfelt kum med ettgreps blandebatteri. Det er montert både komfyrvakt og vannvakt. Hvitevarene er ikke vurdert, kun beskrevet.

Soverom

Romslig og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og ønsket møblement. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og gode muligheter for lufthing.

Bad:

Lekkert og romslig bad fra 2024, levert av Norac Badekabiner. Badet har varmekabler i gulv, downlights i himling, veggmontert toalett, dusjhjørne og innredning med nedfelt servant. Det er også opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under døren.

Overflater:

Gulv: Gulv med 1-stavs parkett. Fiser på bad.

Vegger: Vegger med malte glatte flater. Fliser på bad.

Himling: Himling med malte glatte flater. Himlingsplater med innfelte downlights på bad.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Kjøper gjøres oppmerksom at følgende ikke medfølger boligen ved salg:

- To lamper i stuen.
- Skapet på badet.
- Vaskemaskin på badet.

AREALER

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 45 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 42 m² Entré, bad, stue/kjøkken og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Den bygnings sakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,70m

Bod i kjeller på 2,5 kvm. Bod er merket med: FH0101

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 350 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 11 534,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Bredbånd (Telia), lånekostnader, felles bygningsforsikring, kostnader sameiet, andre driftskostnader m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Felleskostnader 1 800,00

Lån nr: 9820824766; IN lån 1 - Akonto renter 8 618,40

Felleskost delemeter 776,00

Felleskost likt 345,00

Tilgode: Bredbånd -234,00
Bredbånd 229,00

Ved innfrielse av andel fellesgjeld på IN-lån vil felleskostnadene være ca. kr. 2 916,- per måned, basert på dagens vilkår og rentenivå.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 994 316,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 977 263,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUESVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 350 000,- (Prisantydning)

kr. 2 120 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 4 470 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 479 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/144/1957:

05.12.1983 - Dokumentnr: 37966 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1

28.05.1998 - Dokumentnr: 29733 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1956

10.02.2011 - Dokumentnr: 111342 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2127

17.10.2023 - Dokumentnr: 1153392 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/10278

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 75/10278

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 89/10278

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 38/10278

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 40/10278

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 42/10278

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 77/10278

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 89/10278

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 38/10278

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 40/10278

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 42/10278

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/10278
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/10278
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36/10278
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/10278
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/10278
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36/10278
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/10278
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/10278
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 30
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 36/10278
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/10278
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/10278
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36/10278
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/10278
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/10278
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/10278
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/10278
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/10278
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 125/10278
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/10278
Snr: 44
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 86/10278
Snr: 45
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55/10278
Snr: 46
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/10278
Snr: 47
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 38/10278
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/10278
Snr: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/10278
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 55
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/10278
Snr: 57
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/10278
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 59
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 60
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 61
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/10278
Snr: 62
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/10278
Snr: 63
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 64
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 65
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 66
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/10278
Snr: 67
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/10278
Snr: 68
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 69
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 71
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/10278
Snr: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/10278
Snr: 73
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 74
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 75
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 76
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/10278
Snr: 77
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/10278
Snr: 78
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/10278
Snr: 79
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 80
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/10278
Snr: 81
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/10278
Snr: 82
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/10278
Snr: 83
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 84
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/10278
Snr: 85
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/10278
Snr: 86
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 87
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/10278
Snr: 88
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/10278
Snr: 89
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 86/10278
Snr: 90
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/10278
Snr: 91
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/10278
Snr: 92
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/10278
Snr: 93
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 94
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 95
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 96
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/10278
Snr: 97
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/10278
Snr: 98
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 99
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 100
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 101
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/10278
Snr: 102
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/10278
Snr: 103
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 104
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 105
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 106
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/10278
Snr: 107
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/10278
Snr: 108
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 109
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 110
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 111
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/10278
Snr: 112
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/10278
Snr: 113
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 114
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 115
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 116
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/10278
Snr: 117
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/10278
Snr: 118
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 119
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 120
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 121
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/10278
Snr: 122
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/10278
Snr: 123
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/10278
Snr: 124
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 125
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/10278
Snr: 126
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/10278
Snr: 127
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 128
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/10278
Snr: 129
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/10278
Snr: 130
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 86/10278
Snr: 131
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/10278
Snr: 132
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/10278
Snr: 133
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/10278
Snr: 134
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 135
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 136
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/10278
Snr: 137
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/10278
Snr: 138
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/10278
Snr: 139
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 140
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 141
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 142
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/10278
Snr: 143
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/10278
Snr: 144
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 145
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 146
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 147
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/10278
Snr: 148
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/10278
Snr: 149
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 150
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 151
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 152
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/10278
Snr: 153
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 32/10278
Snr: 154
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/10278
Snr: 155
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 156
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 157
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/10278
Snr: 158
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/10278
Snr: 159
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/10278
Snr: 160
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 161
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 133/10278
Snr: 162
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/10278
Snr: 163
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/10278
Snr: 164
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 266/10278
Snr: 165
Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/10278
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2009 - Dokumentnr: 634419 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:12

[illegible]

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:126
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:127
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:128
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:129
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:130
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:131
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:132
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:133
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:134
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:135
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:136
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:137
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:138
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:139
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:140
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:141
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:142
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:143
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:144
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:145
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:146
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:147
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:148
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:149
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:150
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:151
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:152
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:153
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:155
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:156
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:157
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:158
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:159
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:160
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:161
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:162
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:163
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:164
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:165

Bestemmelse om adkomstrett

av uteoppholdsarealer

Bestemmelse om parkering

til tre parkeringsplasser

Bestemmelse om adkomstrett

Rett til påkobling for VAV

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2127

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNBOKSDATO

18.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

Tryg Forsikring

POLISENUMMER

8717258

OM BORETTSLAGET

Borettslaget Fyrstikkbakken 14 består av 86 andelsleiligheter. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget eier 86 boligseksjoner i Fyrstikkbakken 14 Boligsameie. Sameiet er et kombinert sameie bestående av 163 boligseksjoner, én næringsseksjon for parkering og én næringsseksjon for delemeter. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 17.10.2023.

Borettslaget Fyrstikkbakken 14 er ansvarlig for en del av fellesgjelden i Fyrstikkbakken 14 Sameie som utgjør kr 68 282 for denne andelen i tillegg til fellesgjelden på kr 2 052 000 i borettslaget. Samlet fellesgjeld for andelen blir dermed kr 2 120 282. Renter og avdrag på sameiets lån dekkes gjennom posten «Felleskost delemeter». For 2026 utgjør denne kr 776 per måned per bolig og er allerede inkludert i de oppgitte månedlige felleskostnadene på kr 11 534.

Borettslaget har individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), med forfall 31.03. og 30.09.

Hver boligseksjon/andel har en andel av fellesgjeld på kr 68 282 knyttet til lånet for delemeterseksjonen. Lånet løper over 20 år, og renter og avdrag er inkludert i felleskostnadene. Det er ikke anledning til å innfri denne delen av fellesgjelden individuelt.

Delemeterseksjonen, seksjon nr. 164, omfatter selskapslokale, gjesteleilighet, verksted og fellesrom.

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 2 120 000,- pr. 19.08.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår per 19.08.2026:

Lånenummer: 98208247662, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19-08-2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 448

Saldo per 19-08-2026: kr 230 752 924,-

Andel av saldo: kr 2 052 000,-

(siste termin 30-12-2063)

Flytende rente

IN-Ordning: Ja

Det er avdragsfrihet på lånet frem til desember 2028. Når avdragsfriheten opphører, vil kapitalkostnadene per måned øke som følge av at det begynner å løpe avdrag på lånet. I styrets årsberetning for 2025 er det estimert at kapitalkostnadene vil øke til ca. kr 9 400,- per måned når avdragsfriheten opphører.

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden på felleslånet til borettslaget (Lånenummer: 98208247662). Ønsker kjøper å nedbetale hele

eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. Andelseier vil da få redusert kapitalutgifter som kreves inn sammen med felleskostnadene. Dersom denne delen av fellesgjelden innfris vil felleskostnader med dagens vilkår og rentenivå utgjøre ca. kr. 2 916,- per måned.

ANDEL FORMUE

Kr. 10 490,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (316 970,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (17 510 702,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Borettslaget har sikringsordningen GBF (garantert betaling av felleskostnader) hos OBOS.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Det fremkommer ingen begrensninger for dyrehold i borettslagets vedtekter.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

28.08.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Kateryna Sigurjonsson, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kateryna@notar.no

Mobil: 985 47 854

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meгler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meгler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meгler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Boliginformasjon
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Söderberg & Partners boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

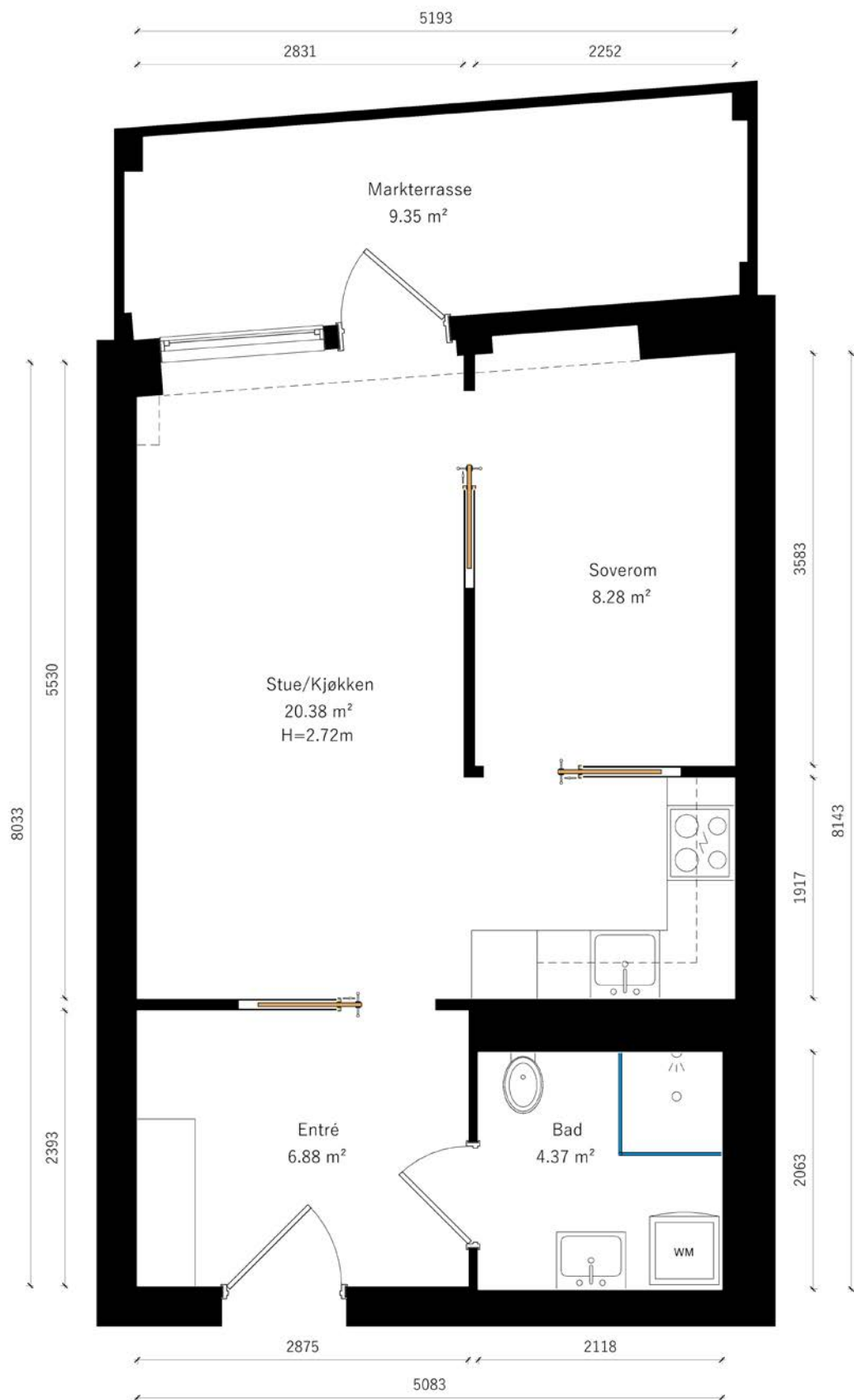
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

FYRSTIKKBAKKEN 14F

Tilstandsrapport

Boliginformasjon

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Söderberg & Partners boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport



OSLO TAKST OG EIENDOM AS

 Fyrstikkbakken 14 F, 0667 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1957

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 20.08.2026

Rapportdato: 22.08.2026

Oppdragsnr.: 20463-2605

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: JI1972

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO  3D

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

Medlem av



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Truls'.

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggeår: 2024

Bygningen er beliggende i Fyrstikkbakken 14 F og har en sentral og attraktiv beliggenhet med god nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport samt daglige servicetilbud. Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet.

Utvendig

Grunnmuren er utført i betongkonstruksjoner. Ytterveggene er i betong med teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og det er adkomst via offentlig vei.

Innvendig

Bygningen har heis og trapper i betong. Det er selskapslokaler i bygningen. Etasjeskillerne er utført i betong/elementer.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er compatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

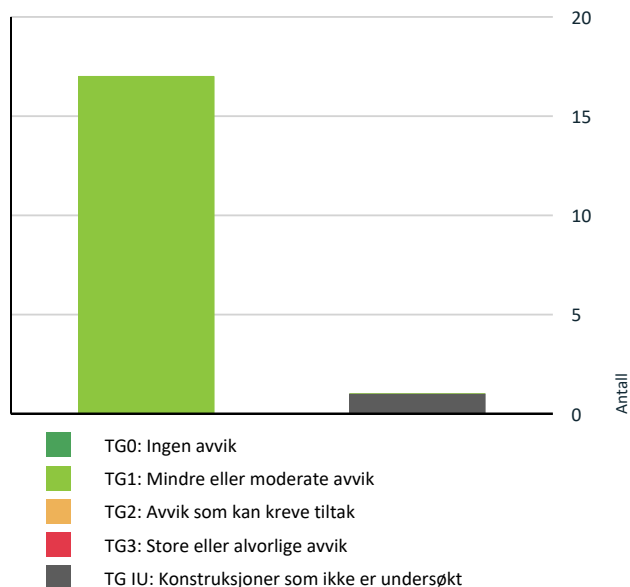
[Gå til side](#)

Leilighet H0101

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0101

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0101



Byggeår

2024

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2023. Omramming og karmen i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

1 TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2023. Omramming og karmen i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

1 TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (EI30/40dB).

1 TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Omtrent nord-vestvendt hellelagt uteplass på 9 kvm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv med 1-stavs parkett.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte glatte flater.
Himling med malte glatte flater.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for boligen. Dette tilsier at bygningen er oppført og godkjent i samsvar med de bygningstekniske kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet, herunder eventuelle krav til radonforebyggende tiltak som radonsperre og tilrettelegging for trykkavlastning i grunnen.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte dørblander.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Byggeår
Dokumentasjon: Ferdigattest og Sintef teknisk godkjenning.
Arbeid utført av: Norac Badekabiner.

Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



Sintef teknisk godkjenning



Ferdigattest

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og himlingsplater med innfelte downlights.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Tilstrekkelig fall på gulv i henhold til krav ved befarings tidspunktet.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er stålsluk i dusjsonen.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flis ved dørterskelen er ca. 42 mm.

Tettesjikt: Se produktbeskrivelse vedlagt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Høydeforskjell (ved sluk)



Sluk

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Sluk

1 ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner (kabinbad).

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrickerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av våtrommet, da manglende hulltaking medfører økt usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner. Konsekvensen er at eventuelle skader kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til reparasjonsbehov og økte kostnader.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgrep blandebatteri, kombi kjøl/frysenskap, stekeovn og oppvaskmaskin.
Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap, stoppeventiler er testet ved befarings.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Fordelerskap

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult. Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon. Enhet plassert i himling i entré.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Varmtvann

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befarings. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme til gulvvarme.

Det er ikke merket hvilke rom som har gulvvarme.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige anlegg er vurdert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Fordelerskap

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré.
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: Byggeår.

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Se vedlagt samsvarserklæring fra byggeår.



Sikringsskap



Samsvarserklæring

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler, sprinkleranlegg og brannslukningsapparat ved befaring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

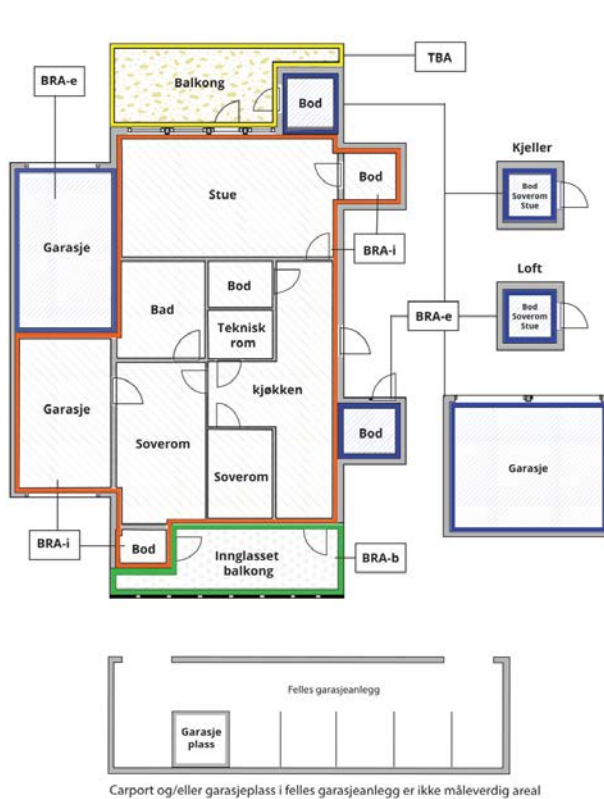
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0101

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	42			42	9
Kjeller		3		3	
SUM	42	3			9
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,70m

Bod i kjeller på 2,5 kvm. Bod er merket med: FH0101

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Irina Gabrielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1957		0	8387.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fyrstikkbakken 14 F

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL	928964051	H0101		Gabrielsen Irina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Kommentar

Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	20.08.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	
2	22.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0096/26	

Selger 1 navn
Irina Gabrielsen

Gateadresse	
Fyrstikkbakken 14F	

Poststed	Postnr
OSLO	0667

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 17-0096/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: IG

2

Document reference: 17-0096/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ 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:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, 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 boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irina Gabrielsen	d81b5db807e73e186a405 d5acde0b292438d37f0	21.08.2026 06:22:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0096/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Deres ref.: 17-0096/26 . Vår ref.: 2142-1-01

Dato: 19.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Fyrstikkbakken 14 Brl
Organisasjonsnr: 928964051
Andelseier: Gabrielsen, Irina
Medeier:
Leilighetsnummer: 01
Adresse: Fyrstikkbakken 14 F, 0667 OSLO
Andelsnummer: 1
Gnr. 144
Bnr. 1957
Borettsinnskudd: Kr. 1 368 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8717258.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Gnr 144 Bnr 1957 Snr 165 , U1 : 39 stk parkeringsplasser som blir leid ut av utbygger og ikke via forr.fører/styret. Sameiets delemeter bestående av selskapslokale, gjesteleilighet, verksted og fellesrom er egen seksjon nr 164. Hver bolig (boligseksjon eller andel) har andel felles gjeld på kr 68 282 for lånet knyttet til delemeter. Lånet løper over 20 år. Renter og avdrag er inkludert i felleskostnadene. Det er ikke mulig å innfri andel felles gjeld for delemeter i sameiet. Borettslaget har IN-ordning med nedbetaling 31.3 og 30.9. Borettslaget har sikringsordningen GBF (garantert betaling av felleskostnader) hos OBOS. Forkjøpsrett intern for tvilling-eller deleandel, se vedtektene pkt 3-2. Forsikret hos: Tryg polisenummer 8717258 som ligger på Fyrstikkbakken 14 Boligsameie som borettslaget er en del av. Ved eierskifte må selger melde fra til Smartly i eget skjema på <https://support.smartly.no/hc/no/articles/4413772011665-Eierskifte>

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208247662
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	230 752 924,00

Innfrielsesdato: 30.12.2063
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet til og med desember 2028

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 534,40,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820824766; IN lån 1 - Akonto renter	8 618,40	
Lån nr: 9820824766; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskost likt	345,00	
Tilgode: Bredbånd	-234,00	
Bredbånd	229,00	
Felleskost delemeter	776,00	
Felleskostnader	1 800,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 282,-
Fradragsberettigede kostnader: 107 864,-
Annen formue: 10 490,-
Gjeld: 2 052 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208247662
Restsaldo:	2 052 000,00
Kapitalkostnader:	8 236,85
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i desember 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 052 000,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ulf B. Karlsen pr. e-post: ulf.karlsen@obos.no eller telefon: 22 98 14 15.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Aud Hallingsgård, e-post: fyrstikkbakken14brl@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



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, bl.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
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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		

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



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

Ruben Kleivedal Haugland

Tonje Krossøy

Sara Erica Lislegård



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 FELLESBJELD

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 andelseierne 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

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

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.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånkostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater 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

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:



Borettsinnskudd	193 828 920
Pantelån	236 888 930
Bregnede 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



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 rettviseende 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

Budsjetttallene 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 rettviseende 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-BZQWV-QZGPT-2L5HW

PENNEO

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

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

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



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 tilfjstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Vedlegg 2

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 Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre revisjonsberetning.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 20

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



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 deleiligheter som ville selges. Det ble aldri solgt noen deleiligheter, 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(boret) 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) Neker 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 boret, 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-antenn, 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 karmen.
- (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 insekter 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 framtreddende 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 **dele**andeler.

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

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Hellerud Linje 2N, 76	5 min  0.4 km
 Hellerud Linje 2, 3	7 min  0.5 km
 Bryn stasjon Linje L1	10 min  0.9 km
 Sinsenkrysset Linje 12, 17	7 min  4.7 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min  6.6 km

Skoler

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

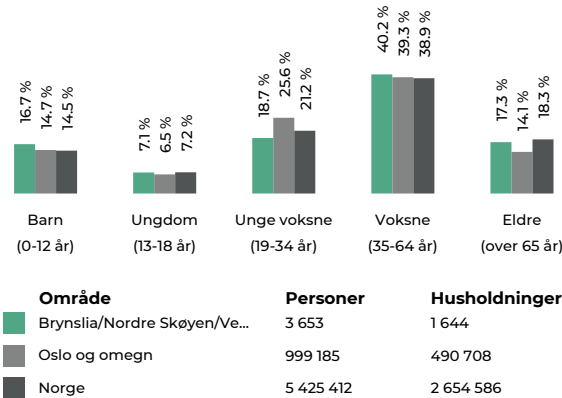
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sørhellinga barnehage (1-5 år) 101 barn	9 min  0.7 km
Bryn barnehage (1-5 år) 70 barn	10 min  0.8 km
Nordre Skøyen barnehage (2-5 år) 16 barn	11 min  0.9 km

Dagligvare

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



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

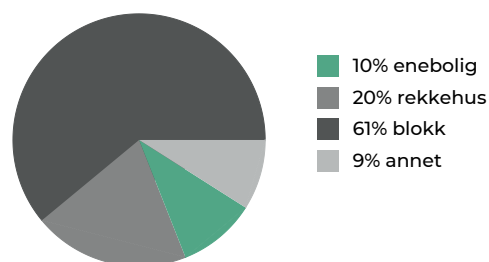
Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Sport

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

Boligmasse



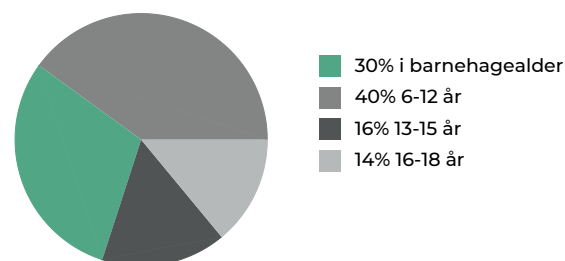
«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

Sitat fra en lokalkjent

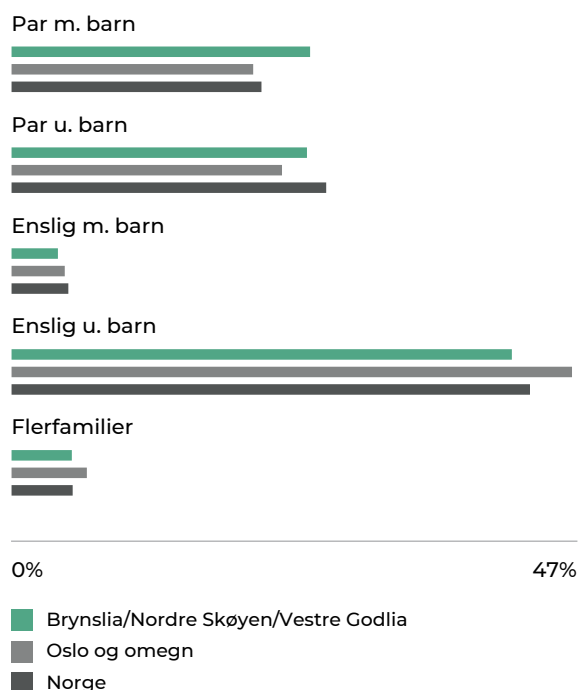
Varer/Tjenester

🏪 Bryn Senter	12 min 🚶
🏪 Vitusapotek Bryn	8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

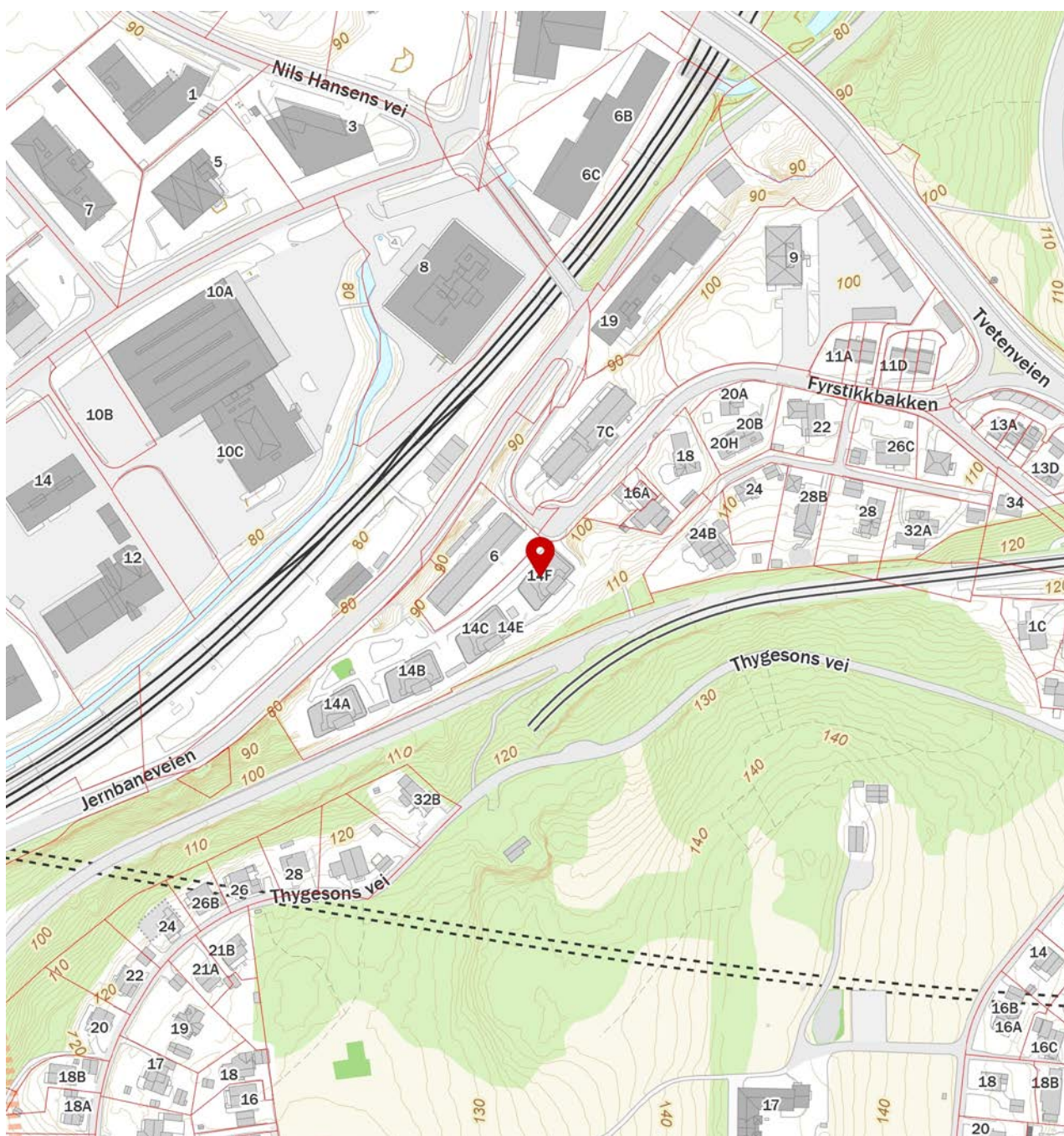
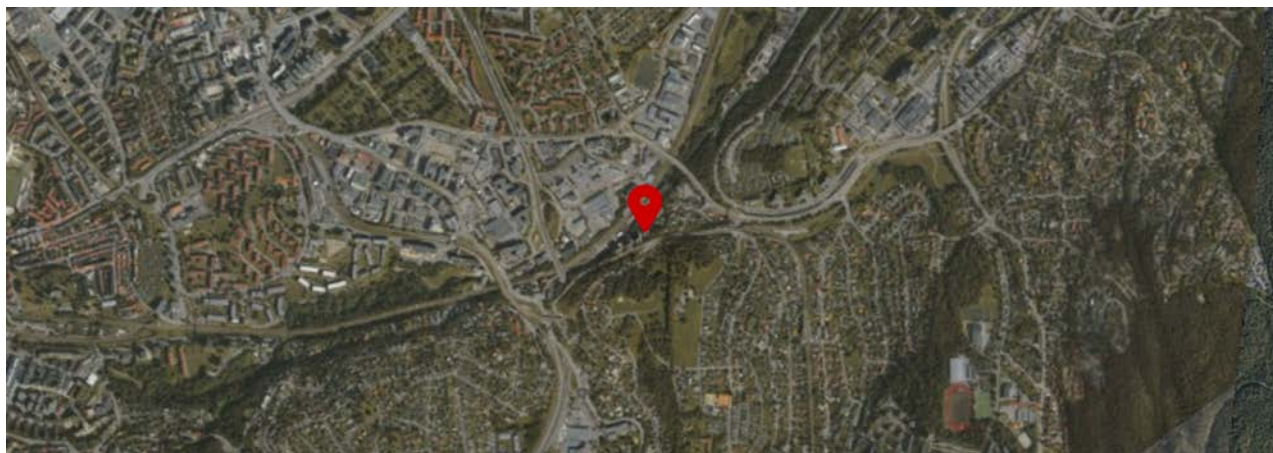


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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



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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

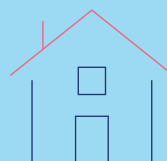
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0096/26

Adresse: Fyrstikkbakken 14F, 0667 OSLO, gnr. 144, bnr.
1957, andelsnr. 1 i FYRSTIKKBAKKEN 14 BRL med
orgnr. 928 964 051 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Kateryna Sigurjonsson

Tlf: 985 47 854

Epost: kateryna@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.08.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/