

ENSJØ / FYRSTIKKTORGET

Fyrstikkalléen 9A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 690 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

470 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

156 840,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

5 846 840,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

4 414,- pr. mnd

ETASJE

2

FELLESFORMUE

41 111,-

BYGGEÅR

1994

BRA-I/BRA TOTAL

56/58 kvm

ENERGIMERKING

E - Rød

Din megler



Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no

+47 472 65 457





Deres nye hjem?

Velkommen til Fyrstikkalléen 9,

Her får dere et innbydende og moderne hjem med attraktiv beliggenhet i et skjermet, grønt nabolag rett ved Fyrstikktorget. Leiligheten har en god planløsning med naturlig soneinndeling og store vindusflater som gir rikelig med dagslys. Stuen er lys og innbydende med nytt, stilrent kjøkken i åpen løsning. Boligen inneholder to gode soverom, flislagt bad og praktisk innvendig bod.

Det er kort vei til alt dere trenger i hverdagen, og det tar kun fem minutter å gå til Helsfyr, et knutepunkt for buss og T-bane. Fra leiligheten er det gangavstand til Kampen, Hasle og Lille Tøyen med hyggelige kafeer og servicetilbud.

- Sydøstvendt balkong på 6 m²
- Nytt Kvik-kjøkken fra 2025
- Internett inkl. i felleskost
- Kjellerbod
- Parkering i sameiet
- Ingen forkjøpsrett





























INNENDIG BOD









BALKONGEN











Fyrstikkalléen 9.11.13.15





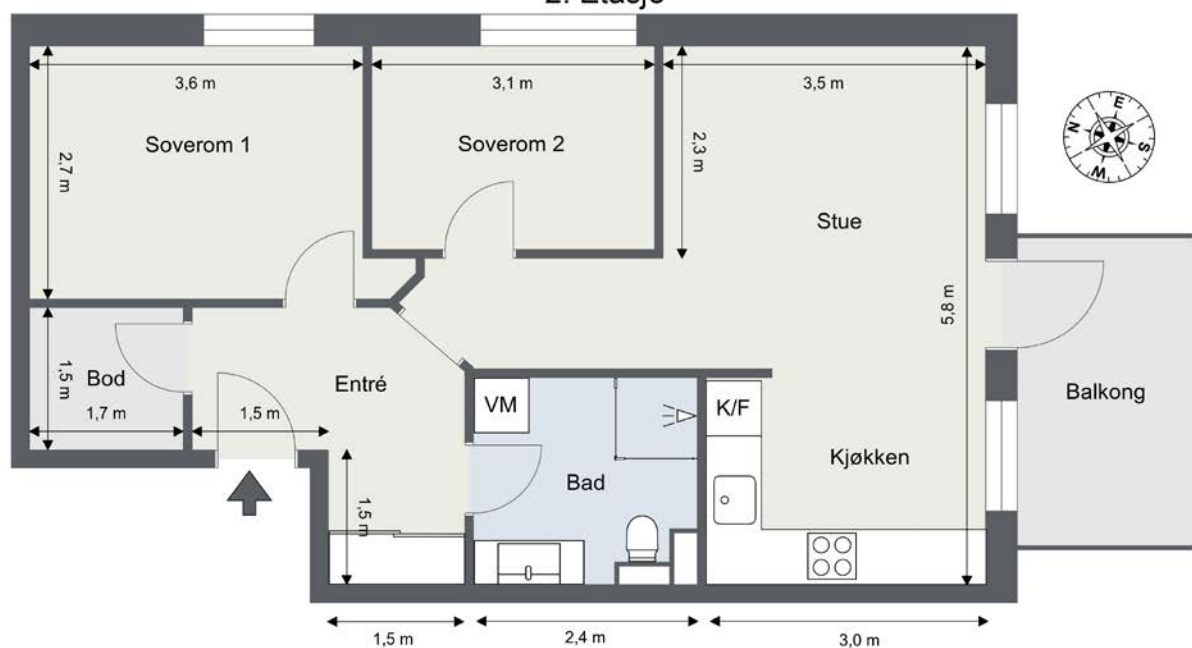


Planteegning



Fyrstikkalléen 9A

2. Etasje



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.

FYRSTIKKALLÉEN 9A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 690 000

Omkostning kjøper

5 690 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

142 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

143 340 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

156 840 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

5 833 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 846 840 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 5 846 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 414,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold mm.

Fordeles slik:

Felleskostnader likt fordelt 2 231,84

Bredbånd 341

Fellesutgifter fordelt etter brøk 1 840,80

Eiendomsskatt

Iht. eiendomsskattelisten for 2025 ble det ikke fakturert eiendomsskatt på denne seksjonen for fjoråret.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Ingen lån registrert på seksjonen.

Lånebetingelser fellesgjeld: Ingen lån registrert på selskap.

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett leveres av Global Connect, eier velger selv TV-leverandør. Dagens eiere har abonnement via RiksTV for kr. 529,-.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader vil det påløpe kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og mer.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 41 111 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 352 930 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 411 721 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et fredelig og samtidig svært sentralt område på Ensjø som er en bydel som de siste årene har gjennomgått en betydelig forvandling. Utviklingen fortsetter i høyt tempo, og området har etablert seg som et moderne og attraktivt sted å bo, med en spennende miks av boliger, servicetilbud og næringsliv.

Hverdagen blir enkel og praktisk med flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet. Her er blant annet Malerhaug Mat, som ligger i samme område og har åpent alle dager i uken - perfekt når ukeshandelen skal gjøres raskt og enkelt. I tillegg finnes flere gode alternativer i nabolaget, som Rema 1000, Kiwi og søndagsåpen Joker.

På Fyrstikktorget finner du et variert utvalg av servicefunksjoner og spisesteder. Her ligger blant annet Baker Hansen, serveringssteder, apotek, frisør, blomsterbutikk og ulike helsetjenester. Området rundt Ensjø byr også på et bredt tilbud av fasiliteter som treningssenter, legekontor, bakeri, gastropub, veterinær og flere dagligvarebutikker - alt innen kort avstand fra boligen.

Kollektivtilbudet er svært godt. Det er gangavstand til både Helsfyr T med både T-bane (linje 1-4), bussterminal

og flybuss. Buss 21 fra Valle tar deg via Grünerløkka og videre til Tjuvholmen, og fra Hasle går linje 5.

For deg som verdsetter grøntområder og rekreasjon, ligger Hovindammen like i nærheten, et hyggelig friområde med turstier, sitteplasser og rikt fugleliv. Tøyenparken og det nye Tøyenbadet er også innen kort rekkevidde. Botanisk hage byr på vakre omgivelser året rundt. Området har dessuten lekeplasser, treningssentre, fotballbaner og et godt utvalg av kaféer og restauranter.

Valle Hovin har blitt et naturlig samlingspunkt i bydelen, blant annet med Intility Arena som hjemmebane for Vålerenga. Her finner du også treningsfasiliteter og den populære restauranten Treverket.

Sjarmerende Kampen ligger bare noen minutter unna, med småhusbebyggelse og hyggelig atmosfære. Her finner du blant annet Kampen Økologiske Barnebondegård og koselige serveringssteder. På Lille Tøyen ligger Åpent Bakeri som er en populær møteplass for både nabolaget og tilreisende.

Eiendommen har også nærhet til et bredt tilbud av barnehager og skoler på alle trinn.

Parkering

Fra vedtektene:

Sammen med sameiet i nummer 15 disponerer vi parkeringsplasser bak nummer 15. Hver seksjon kan disponere én parkeringsplass. Den parkerte bilens registreringsnummer må registreres i en App fra Aimo Park. Det kan registreres inntil tre registreringsnummer per seksjon. Den enkeltes bil skal være i regelmessig bruk, og skal ikke hensettes utover det som anses som rimelig tid (1 måned). Ved overtredelse vil det bli ilagt et gebyr som forvaltes av det selskap som sameiene til enhver tid har avtale med. Plassene kan kun benyttes av eier/leietaker av leiligheten eller av besøkende til leiligheten. Utleie av disse plassene er ikke lov.

Selger opplyser at parkering skjer etter «førstemann til mølla»-prinsippet og at det ofte er ledige plasser.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 470 m²

Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygget datert 1995.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Leiligheten ble oppført med ett soverom, mens dagens eiere har satt opp et ekstra soverom i del av stuen.

Innhold

Leiligheten består av entré, stue med kjøkken i åpen løsning, to soverom, bad og innvendig bod.

I tillegg medfølger en bod i kjelleren.

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² ekstern bod i kjelleren.

2. etasje

BRA-i: 56 m² entré, stue med kjøkken, to soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Standard

Entré - velkommen hjem!

Innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap med speildører. Fra gangen er det adkomst til leilighetens øvrige rom, samt praktisk innvendig bod. Entréen gir et ryddig og funksjonelt førsteinntrykk av boligen.

Stue med kjøkken i åpen løsning

Lys og innbydende stue med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig og trivelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkken fra 2025 med glatte, hvite fronter og laminat

benkeplate. Nedfelt stålkum og ettgreps kjøkkenkran. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøl/frys. Praktiske stikkontakter på vegg over benkeplaten. Oso varmtvannsbereder på 120 liter er plassert i kjøkkenbenken.

Baderom

Flislagt baderom med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med servant med ettgrepskran og skuffer under, samt speilskap med innvendig stikkontakt. Videre har badet vegghengt toalett med skjult sisterner, svingbare dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.

Blått soverom

Soverom malt i en dempet blå fargetone som gir rommet et rolig og behagelig uttrykk. Rommet har vindu som slipper inn godt med naturlig lys, og det er plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er også gode muligheter for oppbevaring.

Gult soverom

Lyst og trivelig soverom med vindu som slipper inn godt med naturlig lys. Rommet er malt i en varm og behagelig fargetone som gir en lun atmosfære. Det er plass til seng og tilhørende møblement, og rommet egner seg godt som soverom, gjesterom eller kontor.

Innvendig bod

Praktisk innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter for klær, sportsutstyr og annet man ønsker å ha lett tilgjengelig. Bodens plassering i tilknytning til entréen gjør den svært funksjonell i hverdagen.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vaskemaskin
- Garderobeskap/hyller i innvendig bod

Løssøre som medfølger:

- Garderobeskap i gangen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løssøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Øivin Brækkan

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Skiftet alle sikringer i sikringsskapet, utført i 2024. Arbeid utført av Boligelektrikeren.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært. Via styret ble alle balkonggulv rehabilitert, sommeren 2025. Arbeid utført av Woldengen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av nyere blokkbebyggelse.

Byggemåte

Lavblokk bygget med bærende konstruksjoner i betong, fundamentert til faste masser. Fasader med malte betongelementer og flate tekkede tak.

Vinduer

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Malte og med to lags isolerglass og med bred vertikal midtsprosse.

Dører

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon. Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Balkong

Sørøstvendt balkong på 6 kvm med betongkonstruksjon og stålsøyler. Gulvet er malt med epoxymaling i 2025. Rekkverk i stål med plater. Balkongen er overdekket av balkongen over og har sluk i innerste hjørne ved døren. Varmelampe på vegg, til bruk med skjøteledning. Via styret ble alle balkonggulv rehabilitert, sommeren 2025.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer

avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig > Vinduer

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

- Utvendig > Balkongdør

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

- Innvendig > Overflater

Det er enkelte små hull i parkett inntil skråvegg der parketten ikke når helt frem.

- Innvendig > Innvendige dører

Noe striper og bruksslitasje på dørblander. Det er åpning uten dør mellom entré og stua."

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt".

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt".

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fallet er mindre enn forskriften tilsier. Det er ikke motfall og vannet renner greit til sluk i dusjsonen.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Ingen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Området er i henhold til NGU sitt kart plassert i en sone med lav til moderat aktsomhet.

Øvrig informasjon

Adresse

Fyrstikkalléen 9A, 0661 OSLO

Gnr. 130, bnr. 194, snr. 5, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Anne Hepsø og Ingrid Arnfinnsdatter Kolstad

Sameie

Fyrstikkalléen 9 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 976150805

Sameiet består av 21 eierseksjoner under gnr 130 bnr 194 i Oslo kommune. Hver seksjon består av én ideell andel i henhold til sameierbrøken.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg

Eiendomsforvaltning AS.

Selskapets revisor er BDO.

Tjenester

Grønvoldtunet Huseierforening leverer

vaktmestertjenester.

Aco Rengjøring AS leverer renholdstjenester (fredager).

MSS Maskinell Snøservice AS leverer brøyting.

Fra årsmøtet som ble holdt i 2025

Vi vet at vi i fremtid vil ha behov for kapital til vedlikehold, bla ved maling av huset utvendig. Styret har tatt hensyn til dette ved

budsjettarbeidet og økning av felleskostnadene.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 89448939

Husdyr: Husdyrhold er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Eier må påse at husdyr ikke oppholder seg alene i gangarealet. Hvis husdyrholdet blir til vesentlig sjenanse for naboene, kan styret kreve at eier avvikler husdyrholdet innen en rimelig frist.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjenning.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiets driftsinntekter i 2024 utgjorde totalt kr 1.153.185, hvor hoveddelen stammer fra innkrevde felleskostnader. De samlede driftskostnadene var kr 1.029.701, hvor de største utgiftspostene var drift og vedlikehold, kommunale avgifter, TV/bredbånd og forsikring. Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 129.196, som styret foreslår overført til egenkapital for fremtidig vedlikehold. Sameiet har en solid økonomi med tilfredsstillende likviditet.

Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp via panelovner.

Badet har varme i gulvet.

Selger informerer om følgende strømforbruk:
I 2025 betalte vi i gjennomsnitt 635,- i måneden for strøm. Kostnadene varierte fra ca 450 til 900.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. S.3070.

Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående planer i området:

Ensjøveien 16 - 22

Formålet med planen er å legge til rette for videreutvikling av eksisterende næringseiendommer til et variert og bymessig kvartal med høyere utnyttelse, blandede funksjoner og nye byrom. Planen legger opp til en kombinasjon av nybygg og ombruk av eksisterende bebyggelse. Intensjonen er å bevare Ensjøveien 18, 20 og 22, med påbygg på Ensjøveien 18 og 20, mens Ensjøveien 16 rives og erstattes av nybygg.

Østre parkdrag videreføres og styrkes gjennom planområdet, inkludert på tak av Ensjøveien 22.

Følg saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202509924>

Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park - Saksnr. 202118619
Tiltaket vil bidra til en grønnere bydel med ny park og omgjøring av industribetbyggelse til skole og barnehage med utearealer med høy kvalitet. Overvann vil bli håndtert på egen tomt.

Ensjøskolene

Ensjø skal få ny barneskole og ny ungdomsskole. Det har vært stor boligbygging i Ensjø-området de siste årene, og det er forventet høy elevtallsvekst fremover. Den nye ungdomsskole planlegges med åtte paralleller (U8) for 720 elever med flerbrukshall, lokaler for kulturformål og en spesialavdeling for inntil 16 elever. Det legges til rette for meråpne lokaler i skoleanlegget og flerbrukshallen slik at naboer og organisasjoner kan bruke bygget utenom skoletid.

Den nye barneskolen planlegges med fire paralleller (B4) for 840 elever med flerbrukshall, dansesal og en spesialavdeling for inntil 16 elever. Beliggenhetene til begge Ensjøskolene i henholdsvis Grenseveien 65/67 og 73/91.

Se mer informasjon her: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ensjoskolene/>

Detaljregulering , Grenseveien 99 og 107

Planen handler om å omregulere dagens kontor/industri-område til et større byutviklingsprosjekt med nye bygg, næring og mulig boliger. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for at eksisterende bygningsmasse kan rives, og at det kan oppføres ny bebyggelse. Planen legger til rette for en senere utvidelse av Grenseveien.

Planforslaget er delt i to felt, hvor det i det nordre felt foreslås bebyggelse på 30 000 m² BRA og høyder opp til 49 meter (12 etasjer), og i søndre felt 22 500 m² BRA og byggehøyder opp til 63,3 meter (16 etasjer) i alternativ 1.

Se mer info her: https://einnsyn-fillager-api.api.oslo.kommune.no/fil?filnavn=77e4824b462f4ec79a1b461b2393f7aa_59d2535144a3e1262a84f2ebed5f8de8.pdf&virksomhet=976819837&utm_source=chatgpt.com

Grensesvingen 12 med flere - Grensesvingen 2-18 - Utvidelse av kontoreiendom
Helsfyr Kontorholding lll B AS foreslår å omregulere Grensesvingen 2-20 fra forretning og kontor til forretning, kontor, hotell, torg og gatetun med mer. Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt kontorbygg med økt utnyttelse, inkludert oppgradering av samferdselsarealer. Foreslått høyde for ny bebyggelse er ca 40 meter høyt, plassert langsmed Grenseveien. Eksisterende kontorbygg foreslås videreført slik det er i dag.

Følg saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202201642>

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i eiendomsrett:

1994/56339-2/105 06.10.1994

PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 20 000

Panthaver: SAMEIET

LØPENR: 1142980

Prioritet etter 85 % av verditakst

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1994/56339-1/105 06.10.1994 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 56/1426

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Utleie er tillatt iht. vedtektene.

Følgende regler på overholdes:

Ved fremleie skal forretningsfører skriftlig underrettes.

Før fremleie finner sted, skal det foreligge godkjenning fra styret. Ved fremleie skal vedkommende sameier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av sameiermøtet og styret, samt husordensreglene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne bolikjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgraden, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsめgler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha mislighold sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 44 000,00

Tilrettelegging: kr 10.000

Visninger/overtagelser: kr 3500 pr. stk.

Markedspakke: kr 24.850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9.900

Grunnpakke bolig Info: kr 11.700

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 127 575,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no

Tlf: 472 65 457

Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

christoffer.vindum@emera.no

Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no

Tlf: 472 65 457

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

15.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

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

FYRSTIKKALLÉEN 9A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260064	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingrid Arnfinnsdatter Kolstad	Anne Hepsø
Gateadresse	
Fyrstikkalléen 9A	
Poststed	Postnr
OSLO	0661
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IAK, AH

1

Document reference: 02260064

- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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, tømmerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

Initialer selger: IAK, AH

2

Document reference: 02260064

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 02260064

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02260064

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Kolstad	ef1b63c65b6f070eb8a9d a3c6fb6dedb058fd8e5	19.02.2026 18:33:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Hepsø	ff62414c3e87a1cbe589ed 29a3a02cd3e9716808	19.02.2026 18:31:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260064

- 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>

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Fyrstikkalléen 9 A, 0661 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 130, bnr. 194, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 21155-1660

Eiendomsverdi ref nr: DG1965

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan

Vår ref: Øivin Brækkan



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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

Eierleilighet i rolig boligsameie i lavblokk. Jevnlig oppdaterte overflater, eldre bad og nytt kjøkken fra 2025. Tekniske anlegg fra byggeåret. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lavblokk bygget med bærende konstruksjoner i betong, fundamentert til faste masser. Fasader med malte betongelementer og flate tekkede tak.

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Malte og med to lags isolerglass og med bred vertikal midtsprosse.

Malte inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Balkong som er utenpåliggende med betongkonstruksjon og stålsøyler. Gulv er malt med epoxymaling i 2025, rekkverk i stål og plater, høyde er 0,93 m.

Areal 6 m² og ligger vendt mot sørøst. Overdekket av balkong over og sluk i det innerste hjørnet ved døra. Varmelampe på vegg til å bruke med skjøteledning.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett i alle oppholdsrom og entré.

Vegger av malte plater og malte betongvegger.

Malte himlinger av betong elementer, skjøtene er synlige. Høyde i stue er 2,39 m.

Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Parkett på betongdekke Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 1 mm i stue og i entré er det målt 3 mm.

Malte glatte innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med ukjent byggeår.

Malt himling av plater. Alle vegger er flislagte med 15x15 hvite fliser til himling, større flisformat på kasse for vegghengt toalett.

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 17 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterkel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Plastsluk plassert i dusjonen, membrantype er ukjent, det er innstøpte avløpsrør fra vask og vaskemaskin som renner ut i sluket. Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speilskap med stikkontakt innvendig. Vegghengt toalett med skjult systerne, svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin.

Innredninger ble fornyet av forrige eier ca 2021.

Mekanisk ventilasjon som er felles i boligblokken.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvís stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjølfrys. Stikkontakter på vegg over benken.

Gulv av parkett, malte vegger og malt betonghimling.

Det er ikke montert vannstoppesystem, men det er montert komfyrvakt.

Ventilator hette som er tilkoblet gårdens avtrekksanlegg, kun justering av luftstrøm på hetten. Ny ventilatorhette fra Rørøshetta montert i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber, stoppekran plassert i kjøkkenskapet. Det er sameiets ansvar for vedlikehold av stigerør for vann.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget, felles vifteanlegg er ikke besiktiget.

Oso varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkenbenk.

Sikringsskap er plassert i entréen og det er hovedsikring med måler plassert i fellesområdet. Sikringsskapet har automatsikringer med jordfeilsbrytere, byttet i 2023. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør.

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

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygningen er satt opp på en tid hvor man ikke brukte forskriftsmessig radonsperre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

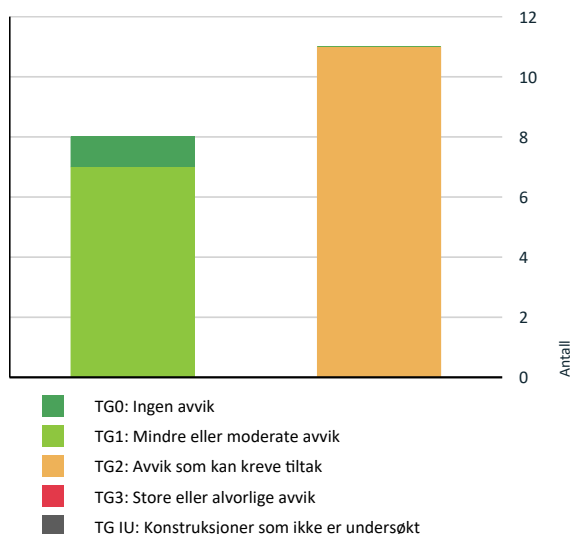
Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Det er bygget et nytt soverom i del av stua.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.

Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.



Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte små hull i parkett inntil skråvegg der parketten ikke når helt frem.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Noe striper og bruksslitasje på dørblader. Det er åpning uten dør mellom entré og stua.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallet er mindre enn forskriften tilsier. Det er ikke motfall og vannet renner greit til sluk i dusjsjonen.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Området er i henhold til NGU sitt kart plassert i en sone med lav til moderat aktsomhet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1994

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Installert nytt kjøkken fra Kvik med nye hvitevarer (stekeovn eldre)
2025	Modernisering	Ny ventilatorhette fra Rørshetta
2025	Modernisering	Gulv på balkong malt med epoxymaling
2023	Modernisering	Malt vegger og himlinger. Det er bygget til et soverom i del av stua.
2021	Modernisering	Nye baderomsinnredninger
2024	Modernisering	Sikringsskapet ble oppgradert med nye sikringsselementer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Malte og med to lags isolerglass og med bred vertikal midtsprosse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene har oppnådd over halvparten av sin forventede levetid, og det må påregnes at isolasjonsevnen og funksjonaliteten gradvis vil forringes. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold for å forlenge levetiden og redusere risikoen for trekk, varmetap og eventuelle fuktskader.

Tilstandsrapport



Vinduer

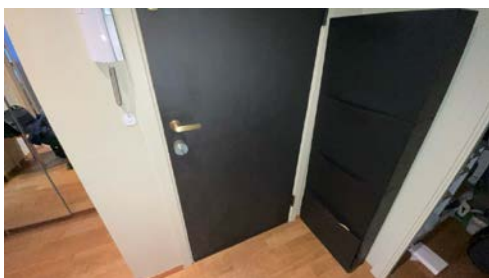


Vinduer

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås.
Merket med brann- og lydklassifikasjon.



Inngangsdør

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren fungerer, men har redusert tetthet og isolasjonsevne sammenlignet med nye dører.
Det bør vurderes utskifting for å unngå økt varmetap og risiko for trekk og energitap.
TG2 er gitt på grunn av alder.

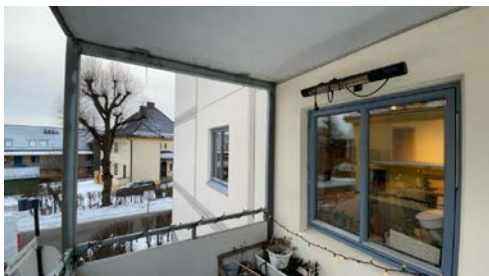
TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong som er utenpåliggende med betongkonstruksjon og stålsøyler. Gulv er malt med epoxymaling i 2025, rekkverk i stål og plater, høyde er 0,93 m. Areal 6 m² og ligger vendt mot sørøst. Overdekket av balkong over og sluk i det innerste hjørnet ved døra. Varmelampe på vegg til å bruke med skjøteledning.

Via styret ble alle balkonggulv rehabilitert, sommeren 2025.

Tilstandsrapport



balkong

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett i alle oppholdsrom og entrè.
Vegger av malte plater og malte betongvegger.
Malte himlinger av betong elementer, skjøtene er synlige. Høyde i stue er 2,39 m.
Jevnlige vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte små hull i parkett inntil skråvegg der parketten ikke når helt frem.

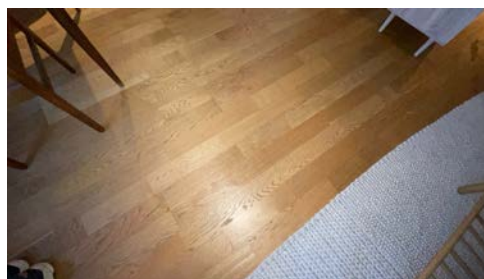
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Små hull i parketten bør utbedres for å hindre oppsamling av smuss og fukt, samt for å opprettholde et pent og funksjonelt gulv. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og redusert levetid på parketten.



overflater



overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Parkett på betongdekke Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 1 mm i stue og i entrè er det målt 3 mm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe striper og bruksslitasje på dørblader. Det er åpning uten dør mellom entrè og stua.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av dørblader for å utbedre striper og bruksslitasje, slik at videre forringelse og redusert estetisk inntrykk unngås.

Åpning uten dør mellom entré og stue kan medføre redusert lydisolasjon og varmetap. Dersom dette er uønsket, bør det vurderes å montere dør.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent byggeår.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt himling av plater. Alle vegger er flislagte med 15x15 hvite fliser til himling, større flisformat på kasse for vegghengt toalett.



vegger og himling

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 17 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallet er mindre enn forskriften tilsier. Det er ikke motfall og vannet renner greit til sluk i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel, slik at forskriftskravet på minimum 25 mm oppfylles.

Konsekvensen av manglende høydeforskjell er økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Bad gulv

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk plassert i dusjonen, membrantype er ukjent, det er innstøpte avløpsrør fra vask og vaskemaskin som renner ut i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membranarbeid og vurderes om membranløsningen bør oppgraderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eldre membran er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



sluk, membran og tettesjikt

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant med ettreps kran og skuffer under, speilskap med stikkontakt innvendig. Vegghengt toalett med skjult sistene, svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin. Innredninger ble fornyet av forrige eier ca 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en lekkasjespalte eller inspeksjonsluke.

Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.



Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon som er felles i boligblokken.



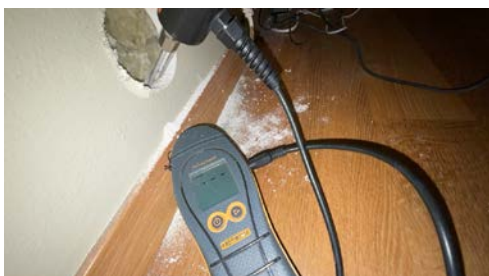
Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.



Hulltagning og fuktsøk

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøll/frys. Stikkontakter på vegg over benken.

Gulv av parkett, malte vegger og malt betonghimling.

Det er ikke montert vannstoppesystem, men det er montert komfyrvakt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.



Kjøkken



Kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator hette som er tilkoblet gårdens avtrekksanlegg, kun justering av luftstrøm på hetten. Ny ventilatorhette fra Rørøshetta montert i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

IG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber, stoppekran plassert i kjøkkenskapet. Det er sameiets ansvar for vedlikehold av stigerør for vann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannrør av kobber, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

IG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Avløpsrør i kjøkken- og badromsskap er av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da risikoen for plutselige feil øker når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Ved oppussing eller rehabilitering bør utskiftning vurderes for å redusere risiko for vannskader og driftsproblemer.

IG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon som er felles for bygget, felles vifteanlegg er ikke besiktiget.

IG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å vurdere utskiftning av varmtvannsberederen, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsstans.

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entréen og det er hovedsikring med måler plassert i fellesområdet. Sikringsskapet har automatsikringer med jordfeilsbrytere, byttet i 2024. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon ved inngangsdør.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1992 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renoveret fra sikringsskap og til punktene i leiligheten

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

Ja I følge eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Skiftet alle sikringer i sikringsskapet, utført i 2024, eier har samsvarserklæring. Utført av Boligelektrikeren AS.

For eldre elektroinstallasjoner forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Kursfortegnelsen stemmer ikke med antall sikringer og må oppdateres.

Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.

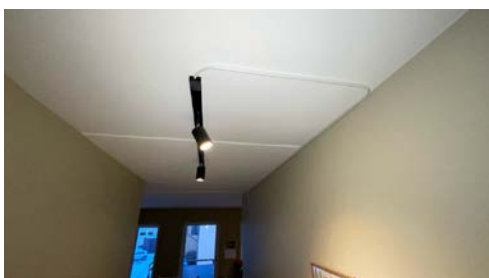
Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det elektriske anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygningen er satt opp på en tid hvor man ikke brukte forskriftsmessig radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Området er i henhold til NGU sitt kart plassert i en sone med lav til moderat aktsomhet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

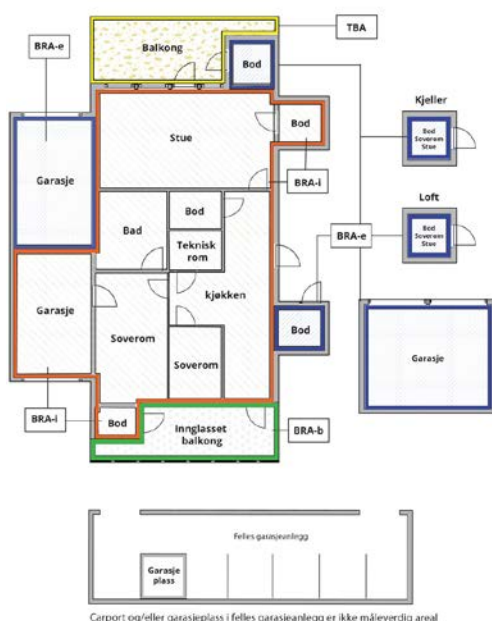
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	56			56	6
Kjeller		2		2	
SUM	56	2			6
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom 1, stue, kjøkken, bad, bod, soverom 2		
Kjeller		Bod eksternt	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Balkong er målt til 6,4 m²

Bod ligger i kjeller i nabobygning og er målt til 2,0 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Det er bygget et nytt soverom i del av stua.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Anne Hepsø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	194		5	470.1 m ²	Fra Seeiendom.no	Eiet

Adresse

Fyrstikkalléen 9 A

Hjemmelshaver

Hepsø Anne, Kolstad Ingrid Arnfinnsdatter

Kommentar

Felleskostnader er per i dag kr 4413,64 per måned.

Boligselskap

Fyrstikkalléen 9
Boligsameie

Felles formue

Kr. 41 111 31.12.2025

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
As

Organisasjonsnr

976150805

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierleilighet med rolig og sentral beliggenhet ved Fyrstikktorget. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-3070 Vedtatt: 24.05.1989, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Grense for bebyggelse, Måle- og avstandslinje

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet på 470,1 m². Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke forkjøpsrett, ikke styregodkjennelse av ny kjøper.

Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.

Parkering på felles parkeringsanlegg i sameiet.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	15.02.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	15.02.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	15.02.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	04.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	
2	14.03.2026	Endret årstall på innredning på badet

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrade:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DG1965>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Marthe Holt Jensen
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marthe.holt.jensen@emera.no

Deres ref.: 02260064 . Vår ref.: 4030-1-05

Dato: 13.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Fyrstikkalléen 9 Boligsameie
Organisasjonsnr: 976150805
Seksjonseier: Hepsø, Anne
Medeier: Kolstad, Ingrid Arnfinnsdatter
Leilighetsnummer: 05
Adresse: Fyrstikkalléen 9, 0661 OSLO
Seksjonsnummer: 5
Gnr. 130
Bnr. 194

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 89448939.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 413,64,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader likt fordelt	2 231,84	
Bredbånd	341,00	
Fellesutgifter fordelt etter brøk	1 840,80	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 737,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 41 111,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

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:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anne Grethe Hoel Garaas, e-post: fyrstikkalleen-9@styrevernet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



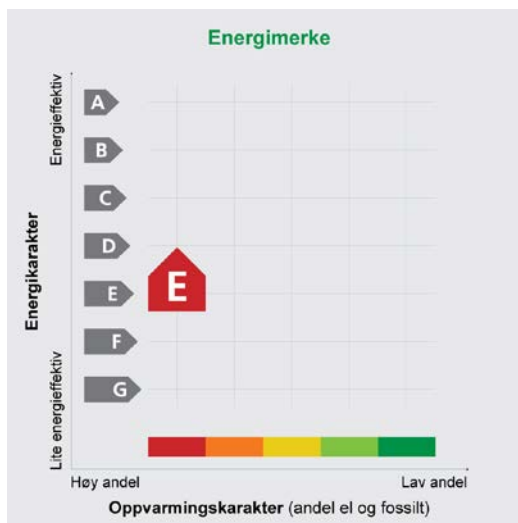
Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fyrstikkalléen 9 A
Postnr	0661
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	130
Bnr.	194
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	81173737
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2022-1375468
Dato	25.03.2022

Innmeldt av Andreas Norstein



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 7 825 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 825 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

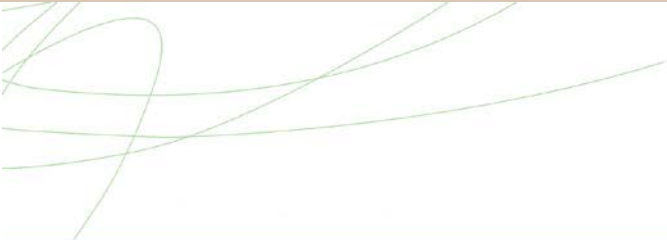
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1994
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fyrstikkalléen 9 A

Postnr/Sted: 0661 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0201

Dato: 25.03.2022 14:30:30

Energimerkenummer: A2022-1375468

Ansvarlig for energiattesten: Andreas Norstein

Energimerking er utført av: Andreas Norstein

Gnr: 130

Bnr: 194

Seksjonsnr: 5

Festenr:

Bygnnr: 81173737

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

VEDTEKTER FOR FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på sameiermøte 1. april 1998, endret på sameiermøte 11. april 2000,
ekstraordinært sameiermøte 2. desember 2002 og ordinært sameiermøte 30. april 2015)

§ 1 Navn

Boligsameiets navn skal være Fyrstikkalléen 9 Boligsameie.

§ 2 Eierforhold

Sameiet består av 21 eierseksjoner under gnr 130 bnr 194 i Oslo kommune. Hver seksjon består av én ideell andel i henhold til sameierbrøken.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til:

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
 - bod i kjeller i Fyrstikkalléen 13
- alt i henhold til kjøpekontrakt.

Dessuten har seksjonseierne felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets trapper, fellesrom, etc.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne av eiendommen gnr 130 bnr 194 i Oslo kommune.

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av stedets huseierforening.

§ 4 Medlemmenes rettigheter og plikter

- a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997, nr 31, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rådighet over sin seksjon.
- b) Innvendig vedlikehold av boligen påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for:
 - vannledninger fra boligens stoppekran,
 - avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til boligen,
 - elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks,
 - hele inngangsdøren til den enkelte bolig og,
 - alle boligens vinduer, ut- og innside,
 - hele boligens ventilasjonsanlegg,
 - grøntanlegg og belegging (tremmer/heller o l) på private utearealer og terrasser

Øvrig vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

c) Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt for våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og ansvar for vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, vegger og tak med dampsperre, sluk og rør frem til sluk.

Maskiner som er tilkoblet rørnettet for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje.

Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, for eksempel oppsetting av antenner eller skilt, endring av belegg på terrasser, forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, herunder innglassing eller bygging av tak over balkonger eller terrasser, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes.

Alle forslag til arbeider og valg av gjennomføringsmåter som ønskes benyttet skal være godkjent av autorisert eller annet nødvendig teknisk kontrollpersonell før søknad om godkjenning fremmes. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Alle tiltak må, selv om styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for sameierens regning og risiko. Sameieren har ikke krav på refusjon av egne omkostninger fra sameiet.

Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke har godkjent.

d) Sameier plikter straks å melde til styret enhver skade som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader på leilighet, fellesareal eller fellesanlegg plikter sameieren å sende melding om innen rimelig tid.

Lar sameieren være å gi pliktig melding, er sameieren ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Sameier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som beskrevet ovenfor. Er sameier selv ikke ansvarlig for skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

e) Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameier, noen av sameierens husstand eller den han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til skal

sameierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av boligsameiets forsikring, skal sameieren betale egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller sameierens bruksareal.

Sameiet kan gjøre gjeldende erstatningsansvar dersom sameieren ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt eller endringene sameieren har utført medfører skader på fellesareal. Dette gjelder selv om sameiet har samtykket til endringstiltakene eller på annen måte har blitt kjent med at sameieren foretar endringene. Dette gjelder selv om sameiets styre har innsisert endringene etter at de ble gjennomført.

f) Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til boligsameiet eller noen av de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier. Melding om og ønske om overdragelse av seksjon kan gi grunnlag for ettersyn.

§ 5 Sameiermøter

- a) Sameiermøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes en gang i året innen utgangen av april måned. Innkalling og gjennomføring av skal skje i henhold til eierseksjonsloven kapittel VI.
- b) På sameiermøtet har hver seksjon én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- c) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.
- d) En sameier kan være representert på sameiermøtet ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Kun skriftlige fullmakter som leveres møteleder ved konstitueringen av møtet godtas. Ingen kan være fullmektig for mer enn to (2) sameiere.
- e) Ordinært sameiermøte skal behandle:
 - 1 Årsmelding fra styret, samt årsregnskap,
 - 2 Disponering av overskudd/dekning av tap,
 - 3 Budsjett,
 - 4 Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlem til styret,
 - 5 Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse,
 - 6 Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen,
 - 7 Andre saker som er nevnt i innkallelsen
- f) Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
 - 1 Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over normal forvaltning og vedlikehold,
 - 2 Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- 3 Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- 4 Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 5 Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- 6 Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12,
- 7 Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

§ 6 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7 Styret

- a) Sameiet skal ha et styre bestående av en (1) styreleder, to (2) styremedlemmer og ett (1) varamedlem som velges av sameiermøtet blant sameierne. Styreleder velges særskilt. Styrets leder tjenestegjør i ett år, styre- og varamedlemmer tjenestegjør i to (2) år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer.
- b) Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven av 23. mai 1997, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styret kan ansette forretningsfører for sameiet, forutsatt at sameiermøtet med to tredjedels flertall har vedtatt at sameiet skal ha en forretningsfører.
- c) Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer møter. Sameiet forpliktes av styret. Sameiets bankkonti disponeres av forretningsfører.
- d) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektene § 10.
- e) Styret fungerer som valgkomite.
- f) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.
- g) Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal.

§ 8 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i lov av 13. mai 1977 nr 35 om regnskapsplikt mv.

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor i samsvar med eierseksjonslovens § 45. Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 9 Salg og utleie

Ved salg og fremleie skal forretningsfører skriftlig underrettes. Før fremleie finner sted, skal det foreligge godkjennelse fra styret. Ved fremleie skal vedkommende sameier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av sameiermøtet og styret, samt husordensreglene.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

§ 10 Fellesutgifter

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter. Fellesutgifter omfatter blant annet forsikring, renovasjon, vann, kloakk, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesareal, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr eierseksjonsloven § 23.

Fellesutgiftene skal fordeles henholdsvis pr leilighet og sameiebrøk, med en fordelingsnøkkel som er naturlig i forhold til utgiftenes karakter.

50% av fellesutgiftene fordeles likt pr leilighet og 50% i forhold til den enkeltes sameiebrøk.

Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

§ 11 Vegetasjon og beplantning

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær og plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt mm ikke sjeneres.

Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearealene skal opparbeides og stilles på en forsvarlig måte.

§ 12 Sikkerhet

Som sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser forbeholdes sameiet panterett for kr 20.000,-, kroner tyve tusen 00/100, i hver seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter

100% av første kjøpesum for vedkommende seksjon, og har ikke opptrinnsrett. Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85% av verditakst.

Sameiet er forpliktet til å medvirke til justering av de pantsikrede beløp ifølge konsumprisindeksen. Slik justering kan kreves hvert tiende år regnet fra tilskjøtingsdato.

Panteretten er tinglyst.

For øvrig gjelder eierseksjonslovens § 25 om panterett for sameiernes forpliktelser (legalpant).

§ 13 Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres som bestemt i eierseksjonsloven kapittel IV. Andre tvister blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

Husordensregler for Fyrstikkalléen 9 Boligsameie

Vedtatt på årsmøtet 11.04.2023

(Erstatter endringer fra 31.10.1995, 21.03.2006, 11.04.201, 25.08.2016, 07.04.2022)

1. Innledning

Husordensregler har til hensikt å skape gode forhold og trivsel innen sameiet og til våre naboer. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse. Hvis noen skulle opptre i strid med husordensreglene tas saken først opp med vedkommende. Hvis dette ikke hjelper, kan styret kontaktes.

2. Bruk av boligen

Boligen og utvendig privatareal må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre. Bygningsmessige arbeider og aktiviteter som skaper støy må ikke forekomme etter kl. 21 på hverdager og kl. 17 på lørdager og skal ikke forekomme på søn- og helligdager. Hvis det allikevel er nødvendig skal naboene varsles.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23 og kl. 07.

Ervervsmessig virksomhet er ikke tillatt i boligen uten styrets godkjenning. Eventuelle skader som måtte påføres bolig eller fellesrom er eierens ansvar.

3. Utleie av boligen

Utleie av boligen skal meldes til forretningsfører, slik at en til hver tid vet hvem som bor i huset. Eier av boligen har fullt ut ansvar overfor sameiet for eventuelle skader/ulempes som forårsakes av leietaker. Eier har plikt til å informere leieboer om husordensregler osv som gjelder for sameiet og påse at disse blir fulgt.

4. Bruk av fellesareal

Inngangsdører og felles dør til boder skal til enhver tid være låst for å hindre tyveri/innbrudd. I inngangspartiet og trapperom/repos er det ikke tillatt å henstille sykler, sportsutstyr, ski, e.l. da dette kan være til hinder ved brann og renhold av arealene. Ved overtredelse vil tingene bli fjernet og hensatt i kjelleren for eiers risiko. Sko ol skal ikke henges utenfor dørene til leilighetene.

Inntil tre barnevogner som er i daglig bruk, kan settes under trappen i hver oppgang. Barnevognene bør slås sammen og plasseres slik at de ikke hindrer framkommelighet til leilighetene. Det er en forutsetning at eier holder det rent under vognene og fjerner hjulspor helt bort til utgangsdøren. I fyringssesongen må det påses at ikke varmeovnen tildekkes.

I kjellerbodene er det forbudt å oppbevare brennbar væske og gassbeholdere.

I henhold til den rett og plikt som sameiet har til medlemskap i Grønvold Huseierforening, skal bruk av utvendig fellesareal skje i tråd med regler gitt av foreningen. Øvrig areal som det er eksklusiv bruksrett til, skal holdes velstelt og i tråd med utvendig fellesareal, av den som innehar bruksretten. Fellesareal ved siden av inngangene til sameiet vedlikeholdes av styret.

5. Avfall

I avfallsskuret er det egne containere for husholdningsavfall og papir. Det er viktig at avfallet er sortert i de respektive poser fra kommunen og at annet avfall er godt pakket inn. Poser skal være knyttet igjen. Papir og kartong skal brettes i sammen slik at vi får utnyttet containerne best mulig. Det er ikke tillatt å hensette andre husholdningsartikler osv i boden. Disse må man selv sørge for blir levert på kommunens avfallsplasser. Normalt vil det vår og høst også bli satt opp felles container i regi av Huseierforeningen for kasting av større ting. Dette vil det bli informert om på oppslagstavlen i oppgangene.

6. Vask av oppgangene

Sameiet har avtale med et renholdsbyrå for vasking av inngangspartiene og oppgangene. Vasking foretas en gang i uken, hver fredag. Dette forutsetter at vi legger til rette for et godt renhold. Dørmatter utenfor den enkelte leilighet skal derfor tas inn slik at alt areal er tilgjengelig for renholderen. Det vises også til punkt 4.

7. Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Eier må påse at husdyr ikke oppholder seg alene i gangarealet. Hvis husdyrholdet blir til vesentlig sjenanse for naboene, kan styret kreve at eier avvikler husdyrholdet innen en rimelig frist.

8. Parkering

Sammen med sameiet i nummer 15 disponerer vi parkeringsplasser bak nummer 15. Hver seksjon kan disponere én parkeringsplass. Den parkerte bilens registreringsnummer må registreres i en App fra Aimo Park. Det kan registreres inntil tre registreringsnummer per seksjon. Den enkeltes bil skal være i regelmessig bruk, og skal ikke hensettes utover det som anses som rimelig tid (1 måned). Ved overtrødelse vil det bli ilagt et gebyr som forvaltes av det selskap som sameiene til enhver tid har avtale med. Plassene kan kun benyttes av eier/leietaker av leiligheten eller av besøkende til leiligheten. Utleie av disse plassene er ikke lov.

Ved innkjøring på tunet skal man alltid sørge for at bommen er lukket etter utkjørsel.

9. Utvendig anlegg

Styret ønsker at sameiets bygning skal fremstå med et enhetlig ytre. Oppsetting av markiser, levegger på balkonger/uteareal eller andre montasjer som får eller kan få betydning for fasadenes utseende skal forelegges styret for godkjenning.

10. Tekniske anlegg

Enhver har plikt til å behandle bygningen med dens installasjoner på en hensiktsmessig måte. Feil eller mangler på de anlegg som ligger utenfor den enkelte seksjon, bes meldt til styret så snart som mulig.

11. Sikkerhet

Styret forutsetter at alle vil gjøre sitt beste for at ikke uvedkommende får tilgang til oppgangene. Slipp aldri inn noen uten å sjekke hvem de er og hvilke ærend de har.

12. Grilling

Bruk av kullgrill er ikke tillatt på balkongene/terrassene eller annet privat uteareal. Bruk av elektrisk- eller gassgrill er tillatt så fremt beboer tilstreber å forhindre brann eller annen type skade på bygget eller sjenanse på omgivelsene eller naboer.

13. Nøkler

Nøkler til dørene til oppgangene samt til bommen inn til tunet og adkomst til kjellerbodene, kan bestilles via styret. Kostnadene dekkes av bestiller. Øvrige nøkler må eier selv bestille og betale.

Fyrstikkalléen 9, 11.04.24.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4030

FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:00, Malerhaugens Vels lokaler i Fyrstikkalleen 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Solcellepanel på taket
8. Reviderte vedtekter
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

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

Camilla fra OBOS er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte i forsamlingen.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 4030 Styrets årsrapport.pdf

2. 4030 Årsregnskap 2024.pdf

3. 4030 Revisjonsberetning Fyrstikkalléen 9 Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 70 000

Sak 7

Solcellepanel på taket

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har innhentet to tilbud på installering av solceller på taket. Det ene tilbudet, fra Enny, har en kostnad på 541.250 kroner. Tilbudet oppgir at strømutfgifter på 49.000 kroner kan spares hvert år. Besparelsen vil skje innen 10 år

Tilbud to er fra Solcellekraft, det har en kostnad på 447.620 kroner. Årlig besparelse er beregnet til 44.062 kroner. Besparelsen vil skje innen 11 år

Tilbudene er vedlagt

Styrets innstilling

Styret vurder begge tilbudene som for kostbare for sameiet og anbefaler derfor ikke at det installeres solceller på taket.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Vedlegg

4. Solcelle tilbud Enny.pdf

5. Solcelle tilbud solcellekraft.pdf

Sak 8

Reviderte vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Våre vedtekter har flere ganger blitt justert og ikke omskrevet fullstendig ved endringer som sameiet har ønsket og vedtatt. Det samme gjelder med helt eller delvis tilpassing til Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65, endret sist ved lov av 4. desember 2020 nr 137. Ikrafttredelse 1. januar 2021.

Sameiets vedtekter kan vedtas bedre enn denne loven, men ikke dårligere.

Vi har fått anbefalt av vår rådgiver i OBOS å justere/omskrives våre vedtekter til en tydelig og korrekt tekst, for å unngå uklarheter og diskusjoner og oppdatere den i henhold til gjeldende lovverk.

Styret vedtok med flertall å takke ja til denne tjenesten.

De omskrevne vedtektene vedlegges.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet om å vedta de nye vedtektene.

Forslag til vedtak

Oppdaterte vedtekter vedlagt i innkallingen vedtas.

Vedlegg

6. FY Forslag nye vedtekter (1).pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem.

Styremedlem Ingrid er ikke på valgt i år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Grethe Hoel Garaas

Stiller til gjenvalg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Elvik

Stiller til gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024

Fyrstikkalleen 9 Boligsameie

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 11.04.2024 avholdt i Malerhaugen Velhus, Fyrstikkalleen 2 B, fikk styret følgende sammensetning:

Anne Grethe Garaas	styreleder
Ingrid Kolstad	styremedlem
Håvard Hamre	styremedlem
Niklas Espegren	varamedlem

På ekstraordinært årsmøte avholdt elektronisk i perioden 25.9.2024 til 28.9.2025, fikk styret følgende sammensetning:

Anne Grethe Garaas	styreleder
Ingrid Kolstad	styremedlem
Rune Elvik	styremedlem
Niklas Espegren	varamedlem

Likestilling

Sameiets styre består av 2 kvinner og 2 menn. Styrets leder er kvinne. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS (tidligere Brækhus Eiendom AS.) Hammersborg Eiendom har blitt en del av OBOS-systemet. Kontaktperson er Camilla Skui. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDO.

Grønvoldtunet Huseierforening leverer vaktmestertjenester.
Aco Rengjøring AS leverer renholdstjenester (fredager).
MSS Maskinell Snøservice AS leverer brøyting.

Takster og forsikring

Sameiet består av adressen Fyrstikkalleen 9 i Oslo kommune med gnr. 130, bnr. 194. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring.

Møtevirkksomhet

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter, ved fysisk oppmøte. I tillegg har det vært løpende kontakt pr. e-post og telefon der dette har vært hensiktsmessig.

Styret har i perioden arbeidet med/gjennomført følgende saker:

- HMS-runder og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere. Dokumentasjon på eget skjema.
- Styreleder har vært aktivt med i styret i Huseierforeningen. I styreperioden har oppgraderingen på tunet og av parkeringsområdet blitt gjennomført. Boligstiftelsen har stått for prosjektledelse og finansiering. Kostnadene er fordelt mellom Boligstiftelsen, Fyrstikkalleen 9 og 15 samt Garasjelaget. Totalt 117 enheter. Vår andel utgjør 21 enheter. Styret har vedtatt å betale vår totale andel for 2024 med kr 154.359. Driftsutgifter for 2024 er medregnet. Styret i Huseierforeningen har vedtatt at det ikke skal foregå oppgraderinger av uteområdene i 2024, utover vanlig drift og vedlikehold. For 2025 er planen å komme ned på et normalår med kostnader på omkring kr 5000 pr boligenhet. Oppgraderingen påvirket vårt regnskap i 2022, 2023 og 2024. Dette er første store oppgradering på området siden byggeåret 1994. For 2025 har vi budsjettert uten å hensynta ev oppgraderinger av sittegrupper, beplantning eller tilsvarende.
- I 2024 var det nødvendig å skifte ut ødelagte viftemotorer på taket.
- I forbindelse med legging av nytt treverk på terrasse i 4.etg har vi hatt befarings av membranen (sameiets ansvar) på samme terrasse. Noen punkter ble utbedret slik at eier kunne legge nytt gulv på terrassen.
- I forbindelse med utbedring av membran på terrasse i 4.etg (H0402) hadde vi befarings på hele felles takområde. Det var kun området rundt viftemotorene som trengte vedlikehold. Etter råd fra Hansen Gruppen ble vi anbefalt å montere tak over viftemotorene. Dette ble utført sommeren 2024.
- Inngangsdørene til blokken er like gamle som bygget (1994). I senere tid har begge dørpumpene blitt skiftet. Det var ikke mulig å justere pumpene til et tilfredsstillende resultat lengre. Inngangsdøren i B lukket ikke høsten 2024 og service ble bestilt. Årsaken var at festet til den relativt nye dørpumpen hadde løsnet. Denne ble festet igjen og dørens lukkemekanisme fungerer som forutsatt.
- Vi har inngått serviceavtale for brannlukene på taket. Batteriene er skiftet, og på panelet (der lukene åpnes og lukkes) lyser det nå grønt igjen. Serviceavtalen innebærer service og batteriskift hvert år.
- Kodelåsen på døren til søppelboden fungerer relativt bra. Vi har også denne vinteren hatt noen problemer grunnet kulde. Det har også vært tilfelle hvor døren ikke har lukket grunnet snø. Nye batterier og bruksanvisning for batteriskift finnes i sikringsskapet i A. Det er samme nøkkel til sikringsskapene i begge oppgangene. Styret kan også kontaktes når varsel på låsen varsler at batteriet er dårlig.
- Grønvold Boligstiftelsen og Fyrstikkalleen 15 har fortsatt ikke fått oppgradert søppelboden de disponerer sammen. Dette vil bli minnet om på neste fellesmøte i Huseierforeningen.
- Det er fortsatt en del uønsket kjøring på tunet. Den nye bommen ved vårt bygg, ble kuttet av da søppelbilen ble sittende fast og bommen lukket seg og «låste» fast søppelbilen. Huseierforeningen har tatt dette opp med kommunen. Styret oppfordrer alle til å minimere innkjøringen til tunet. Det oppholder seg barn ute og vi må gjøre alt vi kan for å unngå en ulykke.

- Gulvet på balkongene i 2. og 3. etg. er fra byggeåret 1994. Vi har hatt befaringsfirmaer for å se om det er nødvendig med vedlikehold av gulvene. Det er enighet om at arbeidet ikke haster, men at dette er en jobb som må gjøres. Det er enighet i styret om at vi starter på nytt med befaringsfirmaer og innhenting av tilbud så snart det blir mildere i været. Det er en del hakk/hull og der kan det trekke vann inn som igjen fryser til is og sprenger i stykker gulvene.

Det var opprinnelig et firma som skulle starte opp med arbeidet, men firmaet trakk seg like før arbeidet skulle starte opp. Andre tilbud har vært svært kostbare. Vi fikk engasjert et firma som skiftet fugen mellom balkonggulvet og veggen på en leilighet som skulle selges, H0301 i B. Dette er en jobb som også må gjøres på alle balkongene i 2. og 3. etg.

- Forretningsfører har lagt til rette for elektroniske arbeidsmetoder, både innad i styret (Styrommet.no) og ut til eiere og beboere via bruk av VIBBO. Alle i vårt sameie har god tatt informasjon elektronisk. Styret har benyttet VIBBO som informasjonskilde siste styreperiode. Denne måten er lett å administrere for styret. Den enkelte eier/beboer kan logge seg på VIBBO og innhente diverse informasjon som er tilgjengelig.
- Utarbeidelse av forslag til budsjett for 2025.
- Vedlikehold av gulvene i inngangspartiet samt trappene bør gjøres hvert år. Dette ble utført våren 2024, det samme vil skje denne våren. Arbeidet utføres av vårt faste renholdsfirma.
- Styrets felles mailadresse er fyrstikkalleen-9@styrommet.no. Denne letter arbeidet som informasjonskanal til alle i styret.
- Sameiets arbeidsområder i Styrommet fungerer som styrets elektroniske arkiv.
- Styret samarbeider noe med styret i Fyrstikkalleen 15.
- Brikkeavleseren for bodene, som vi disponerer sammen med Fyrstikkalleen 15, må skiftes. Fyrstikkalleen 15 arbeider med saken.
- Felleskostnadene er vedtatt økt med 5% fra 1.1.2025. Økningen var 10 % fra 1.1.2024.
- Sameiet har god økonomi. Vi vet at vi i fremtid vil ha behov for kapital til vedlikehold, bla ved maling av huset utvendig. Styret har tatt hensyn til dette ved budsjettarbeidet og økning av felleskostnadene.
- Vi har opprettet en høyrentekonto og har overført kr 600.000 til denne.
- Vedtektene våre trengte en gjennomgang for bedre og tydeligere tekst, tilpasset dagens lovverk. Dette har vår forretningsfører hjulpet oss med. Den nye versjonen fremkommer som egen sak til årsmøtet.
- Styret jobber for et fortsatt godt bomiljø i sameiet. Styret oppfordrer alle til å følge Husordensreglene og vedtektene.

Påbegynte, men ikke ferdige arbeider

Styret ønsker befarings av balkonggulvene og fuge mellom gulv og vegg i 2. og 3.etg. Mye tyder på at det er behov for vedlikehold av gulvene. Fugene mellom gulv og vegg må skiftes. Dette har vi jobbet med en stund, se arbeider gjennom året.

Overdragelser

Det har i styreperioden vært 2 overdragelser i sameiet.

Uforutsatte hendelser

Styret er ikke kjent med uforutsatte hendelser gjennom perioden.

Uforutsette arbeider/utgifter

Arbeidene som er utført er vedlikeholdsarbeider.

Våre utgifter til Huseierforeningen har økt betydelig de siste tre årene. Fom. 2025 vil dette normalisere seg til ca kr 5.000 pr leilighet.

Planlagte arbeider i 2025 (neste styreperiode)

- Samle kapital for fremtidig vedlikehold, ref rapporten fra OPAK.
- Skifte av fuge mellom balkonggulvene og veggen i 2. og 3. etg.
- Vedlikeholde gulvene av balkongene i 2. og 3. etg.
- Arbeide videre med eventuelle andre vedlikeholdsarbeider.
- Skifte av brikkeavleser til bodene. Pr dags dato er det mye som tyder på at vi i vårt sameie må kjøpe nye brikker.

Fellesutgifter

Fra 1.1.2025 ble felleskostnadene justert opp med 5% Fra 1.1.2024 ble felleskostnadene justert opp med 10%.

Kostnadene til vann- og kloakk (kommunale kostnader) og forsikring står for den største kostnadsøkningen.

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret vurderes å være bra.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligsameie.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Sameiet driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på kr 129.196. Styrets anbefaler at overskuddet brukes til fremtidig vedlikehold. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under årsmøtets behandling av regnskapet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 3.mars 2025

Anne Grethe H. Garaas
styreleder

Ingrid Kolstad
styremedlem

Rune Elvik
styremedlem

.....

.....

.....

FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976 150 805, KUNDENR. 4030

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 153 185	1 019 378	1 160 000	1 180 000
Andre inntekter		0	28 300	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 153 185	1 047 678	1 165 000	1 185 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-7 755	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-70 000	-55 000	-55 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-6 811	-15 310	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-47 605	-45 425	-49 000	-51 000
Konsulenthonorar	6	-22 237	-2 576	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-217 888	-43 578	-280 000	-324 000
Forsikringer		-65 798	-59 796	-77 000	-72 000
Kommunale avgifter	8	-199 215	-170 471	-198 000	-227 100
Kostnader sameie		0	0	0	-8 000
Energi/fyring		-16 739	-17 310	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-141 790	-135 283	-130 000	-90 000
Andre driftskostnader	9	-231 748	-187 906	-315 800	-245 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 029 701	-740 410	-1 140 800	-1 123 100
DRIFTSRESULTAT		123 485	307 268	24 200	61 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 712	15 795	0	3 000
Finanskostnader		0	-85	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 712	15 710	0	3 000
ARSRESULTAT		129 196	322 979	24 200	64 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		129 196	322 979		

FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 976 150 805, KUNDENR. 4030

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 180	140
Forskuddsbetalte kostnader		12 123	11 816
Driftskonto OBOS-banken		874 335	784 238
SUM OMLØPSMIDLER		891 638	796 194
SUM EIENDELER		891 638	796 194
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		859 987	730 791
SUM EGENKAPITAL		859 987	730 791
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 387	61 879
Leverandørgjeld		12 265	3 524
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 652	65 403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		891 638	796 194
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2025
 Styret i Fyrstikkalléen 9 Boligsameie

Anne Grethe Hoel Garaas

Ingrid Arnfinnsdatter Kolstad

Rune Elvik

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader likt fordelt	525 665
Felleskostnader fordelt etter brøk	523 674
Kabel-TV	65 717
Bredbånd	38 130
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 153 185

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 026, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 811.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 237
SUM KONSULENTHONORAR	-22 237

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-137 846
Drift/vedlikehold elektro	-53 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-960
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 601
Annet vedlikehold	-19 732
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-217 888

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-132 362
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-66 581
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-199 215

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 336
Renhold ved firmaer	-58 998
Andre fremmede tjenester	-408
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 026
Andre kontorkostnader	-3 355
Kontingenter	-158 108
Bank- og kortgebyr	-2 516
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-231 748

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	4 449
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 263
SUM FINANSINNTEKTER	5 712

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-06 17:45:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IBV4P-8TJ3H-EQN4Y-J5HXU-HZ4ME-C/FLE

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

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

Vedlegg 3

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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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



Enny

den enkleste vei til solenergi



Vi regner på hva ditt bygg kan produsere



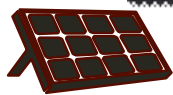
Vi kommer med en skreddersydd løsning



Ditt bygg begynner å spare penger

Estimat: Fyrstikkalleen 9 Boligsameie

Adresse: Fyrstikkalleen 9



Antall Paneler

66 stk



Installert kapasitet

38 kWp



Estimert strømproduksjon

31 000 kWh/år



Estimert besparelse i strømudgifter

49 000 kr/år



Forventet brukstid på solcelleanlegget

Ca. 30-40 år

Pris inkl. mva**

Pris ved kjøp av anlegget

kr 541 250

* Antatt strømpris; 1,60 kr/kWh inkl. nettleie og alle avgifter

** Eksl. Evt. Kostnader knyttet til oppgraderinger av hovedtavle som avklares etter befaring

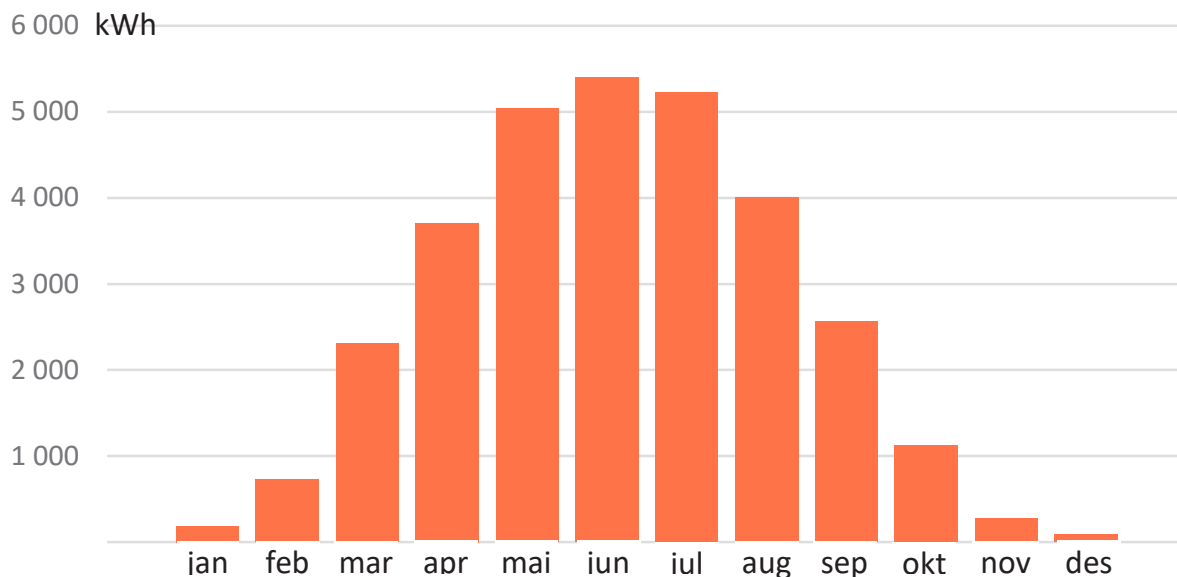
og tilbakemelding fra nettselskap

19 av 38

Solcelle tilbud Enny.pdf

Estimat: Fyrstikkalleen 9 Boligsameie

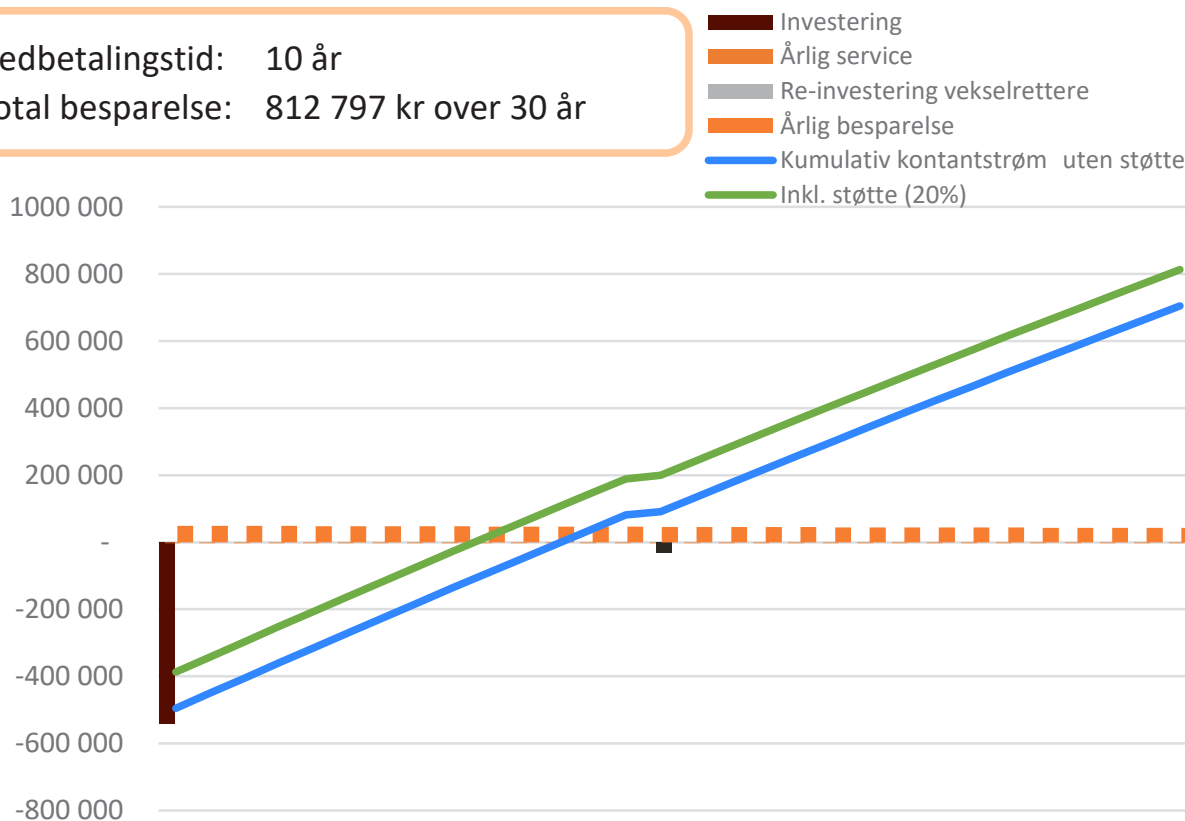
Forventet strømproduksjon



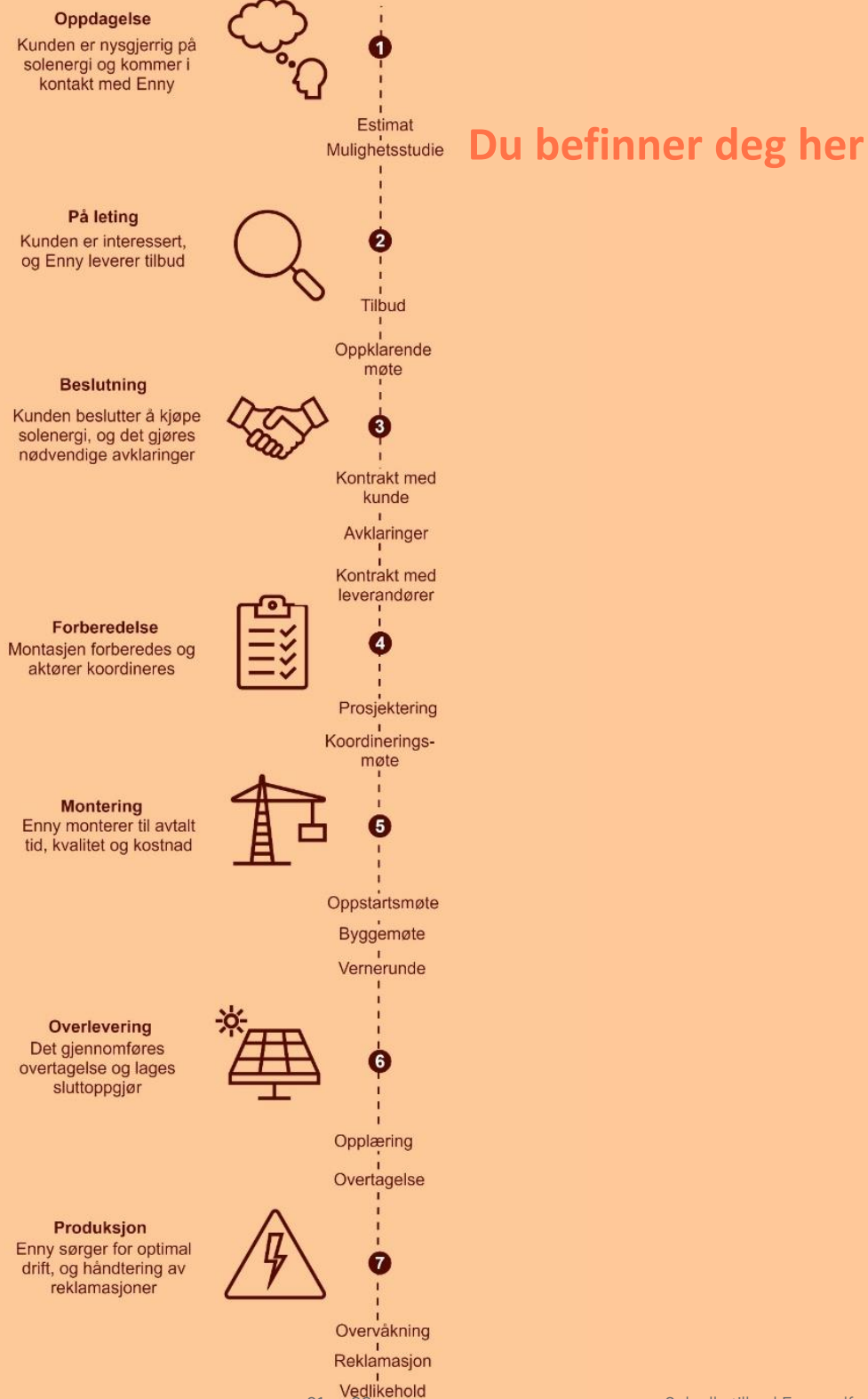
Ved kjøp av anlegget: 30-år kontantstrøm (2024 priser)

Nedbetalingstid: 10 år

Total besparelse: 812 797 kr over 30 år



Veien videre etter estimat



Fyrstikkalléen 9B

0661 Oslo



31,9 kW installert effekt



27 115 kWh estimert produksjon per år

Dra i hendelen for å endre størrelsen på anlegget. Pris og forventet produksjon vil oppdatere seg automatisk.

55 solcellepaneler



Plassering av solcellepaneler



Listepris	447 620 kr
Huseierne medlemstilbud 10% avslag på komplett solcelleanlegg	-44 732 kr
Komplett anlegg	402 887 kr
Enova støtte	-32 500 kr
Pris etter Enova støtte	370 387 kr

Eksempler på finansiering. Viser pris per måned

Gront boliglån - Ekstra god rente på energieffektive boliger 30 års nedbetaling med 5.39% rente	2 138 kr
Usikret lån - Lån med kortere nedbetalingstid 5 års nedbetaling med 7.9% rente	7 567 kr

Vedlegg 5

22 av 38

Solcelle tilbud solcellekraft.pdf

Systemstørrelse

32 kWp installert effekt

Anlegget består av 55 solcellepaneler montert over 1 tak.
Anlegget vil ta opp 142 m² av arealet på takene.

Forventet produksjon

27 115 kwh i året

Vi estimerer at anlegget vil ha en årlig produksjon på 27 115 kWh.
I løpet av levetiden på 30 år utgjør dette 813 450 kWh eller
omtrent 41 årsforbruk på 20 000 kWh.

Økonomi

Estimert årlig besparelse på 44 062 kr

Med et solcelleanlegg på taket behøver ikke du å kjøpe så mye strøm. Dette sparer miljøet og lommeboken.

Med dette anlegget kan du produsere din egen strøm til bare 0,46 kr per kWh. Du sparer deg i tillegg for nettleie på alt som produseres til eget forbruk.

Vi estimerer en total besparelse på 1 321 856 kr i løpet av anleggets levetid på 30 år. Dette forutsetter en gjennomsnittlig strompris per kWh på 1,00 kr med en nettleie på 0,63 kr.

VEDTEKTER

for

Fyrstikkalléen 9 Boligsameie, org. nr. 976150805

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte <dato>.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Fyrstikkalléen 9 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.11.1994

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 130, 194. 301 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av én ideell andel i henhold til sameiebrøken, her kalt hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- Bod i kjeller i Fyrstikkalléen 13

Alt i henhold til kjøpekontrakt.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Sameiet har rett og plikt til å være medlem av stedets huseierforening.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Nye rene boligsameier – generelt forbehold

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Salg og utleie

(1) Ved salg og utleie skal forretningsfører skriftlig underrettes. Før fremleie finner sted, skal det foreligge godkjenning fra styret. Ved fremleie skal vedkommende seksjonseier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøtet og styret, samt husordensreglene.

(2) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

(4) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(5) Forretningsfører gis rett til å avkreve ny seksjonseier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

Nye rene boligsameier – generelt forbehold

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-1-1 Vegetasjon og beplantning

(1) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(2) Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær og plikter den enkelte seksjonseier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt mm ikke sjeneres

(3) Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjenning. Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Nye rene boligsameier – generelt forbehold

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker og vannledning fra og med boligen stoppekran. Det gjelder også avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til boligen.
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) hele inngangsdøren til den enkelte bolig
- j) Innside og utside av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- k) hele boligens ventilasjonsanlegg
- l) grøntanlegg og belegging (tremmer/heller o.l.) på private utearealer og terrasser

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom og våtromsinstallasjoner slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og ansvar for vedlikehold av tilkoblinger til rørrnett for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, vegger og tak med dampspærre, sluk og rør frem til sluk.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk.

Kommentert [CS1]: Endret vedr. vinduer i tråd med gjeldene vedtekter

Kommentert [CS2R1]: Burde det legges inn en bestemmelse om fargekoder da det ofte er omstridt?

Kommentert [CS3]: Videreført fra eksisterende bestemmelse

Kommentert [CS4]: Videreført bestemmelse

Nye rene boligsameier – generelt forbehold

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Maskiner som er tilkoblet rørrnett for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrenser som stopper inntak av vann ved lekkasje.]

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Andre skader fellesareal eller fellesanlegg plikter seksjonseieren å varsle styret innen rimelig tid.]

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.]

(13) Lar seksjonseieren være å gi pliktig melding, er seksjonseieren ansvarlig for all følgeskade som skyldes forsinkelsen.]

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Alle forslag til arbeider og valg av gjennomføringsmåter som ønskes benyttet skal være godkjent av autorisert eller annet nødvendig teknisk kontrollpersonell før søknad om godkjenning fremmes. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjenning fremlegges for styret. Styret kan i slike forhold pålegge

5

BESKYTTET

Kommentert [CS5]: Videreført

Kommentert [CS6]: Videreført fra gjeldene vedtekter

Kommentert [CS7]: Loven dekker bestemmelse om å erstatte tap. Dette har dere i gjeldene vedtekter en lengre bestemmelse om. Jeg forslår at det bare henvises til loven og ikke viderefører den tidligere bestemmelsen, men dette er opp til dere.

Kommentert [CS8]: Endret ordlyd til "følgeskader" istedenfor "alle skader"

Kommentert [CS9]: I gjeldene vedtekter tilfaller vedlikehold av ventilasjon, inngangsdører og vinduer seksjonseier. Skal dette videreføres?

Nye rene boligsameier – generelt forbehold

seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

(6) Alle tiltak må, selv om styret samtykker, under enhver omstendighet gjennomføres for seksjonseierens regning og risiko. Seksjonseieren har ikke krav på refusjon av egne omkostninger fra sameiet

(7) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. Sameiet ved styret kan sørge for vedlikeholdet for på seksjonseiers regning dersom det faller innenfor sameiets vedlikeholdsplikt eller der skade for felles bygningsmasse oppstår. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke har godkjent.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Fellesutgifter omfatter blant annet forsikring, renovasjon, vann, kloakk, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesareal, veier, anlegg og bygninger m.m.

(3) Fellesutgiftene skal fordeles henholdsvis pr leilighet og sameiebrøk, med en fordelingsnøkkel som er naturlig i forhold til utgiftenes karakter.

(4) 50% av fellesutgiftene fordeles likt pr leilighet og 50% i forhold til den enkeltes sameiebrøk. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.]

Kommentert [CS10]: Videreført fra gjeldene vedtekter

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslutes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Det kan velges inntil 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet beslutes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Nye rene boligsameier – generelt forbehold

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Som valgkomite opptrer styret.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

Nye rene boligsameier – generelt forbehold

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

9

BESKYTTET

Nye rene boligsameier – generelt forbehold

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

Nye rene boligsameier – generelt forbehold

- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Kommentert [CS11]: Videreført i ny ordlyd

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

Nye rene boligsameier – generelt forbehold

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Nye rene boligsameier – generelt forbehold

Endringer i sameiets vedtekter kan beslattes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 4030 Selskapsnavn: FYRSTIKKALLÉEN 9 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 13.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

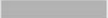
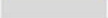
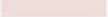
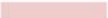
Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnkart: NN2000
 Originalformat: A3

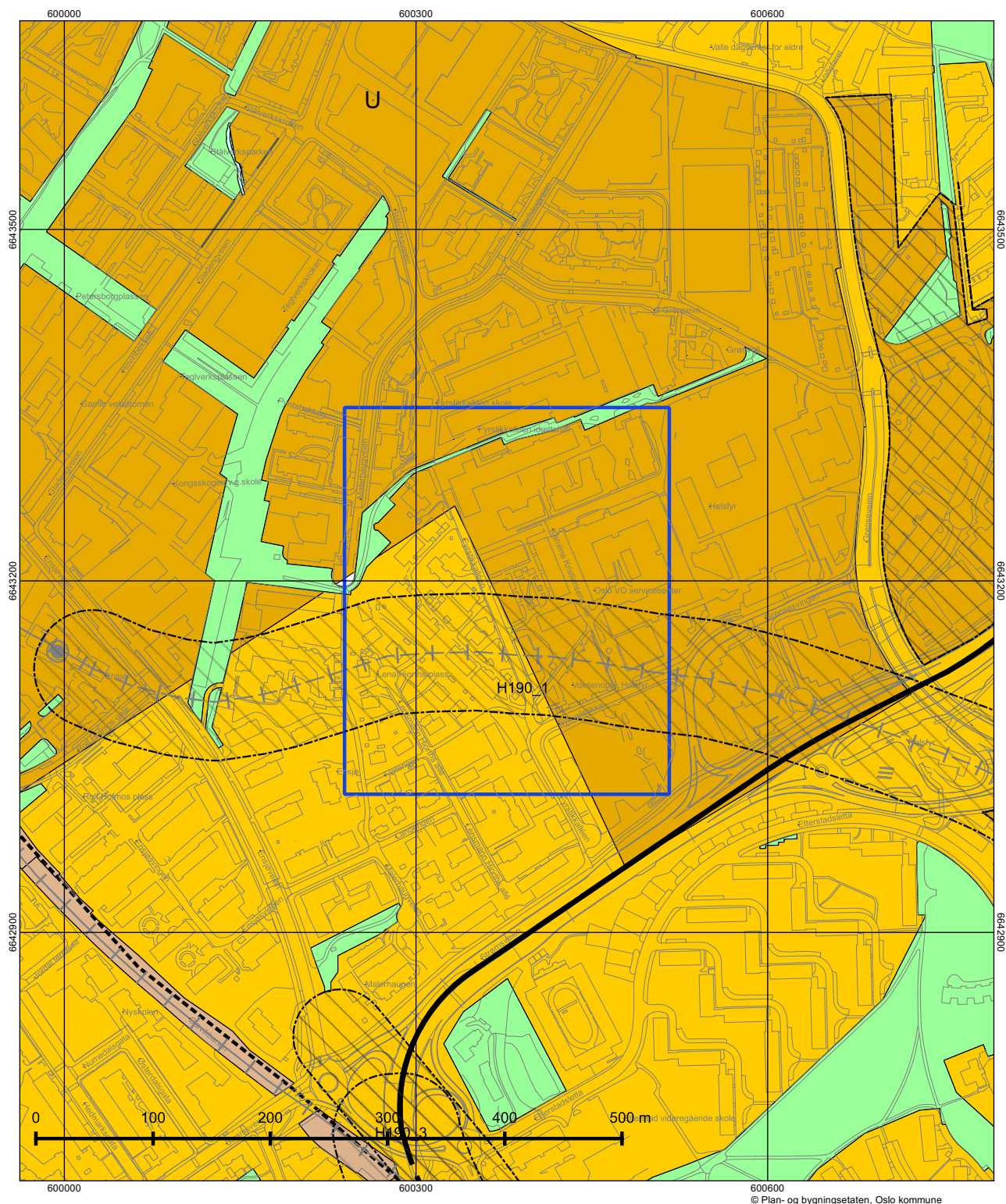
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 153174/ 86526838	Deres ref.:
Adresse: Fyrstikkalléen 9	Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/194	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		76 - Felles underjordisk anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		311 - Annet veiareal
	140 - Bolig/forr./kontor		312 - Fortau
	143 - Kontor/bolig		313 - Skulder - bankett
	149 - Offentlig/allmennyttig		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		325 - Veigrunn i tunnel
	311 - Annet veiareal		913 - Formålavgrensning
	312 - Fortau		930 - Reguleringslinje
	313 - Skulder/bankett		Formålgrænse
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1110 - Boligbebyggelse		Foreløpig plan
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Plangrense (gammel lov)
	2011 - Kjøreveg		Plangrense (ny lov)
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		RpRegulertHøyde
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		Regulert eiendomsgrense
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Grense for bebyggelse
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Byggegrense
	3001 - Grønnstruktur		Beregnet senterlinje veg
	3031 - Turveg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	3040 - Friområde		Byggegrense
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		Bebyggelse som forutsettes fjernet
			Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Oppheving av eiendomsgrense
	662 - Spesialområde bevaring kontor		Inn-/utkjøring
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		Avkjørsel
	RbBevaringGrense		Eksisterende tre som skal bevares
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



 Oslo Dato: 13.02.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 153174/86526838 Deres ref.:	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.
---	--

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Fyrstikkalléen 9A - Nabolaget Ensjo - vurdert av 334 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Fyrstikktorget i Grensesvingen Linje 126	5 min 0.4 km
Ensjo Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Helsfyr T-bane, buss	9 min 0.7 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Middelalderparken Linje 13, 19	6 min 4.1 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	15 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	4 min 0.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	13 min 1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	11 min 0.9 km
Valle Hovin videregående skole	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

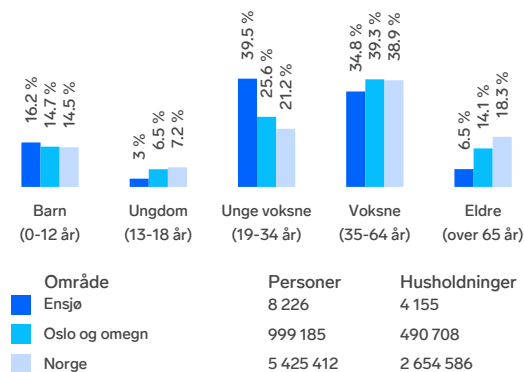
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	1 min 0.1 km
Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år) 117 barn	2 min 0.2 km
Malerhaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Kiwi Etterstad	6 min
Kiwi Ensjo	8 min



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



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



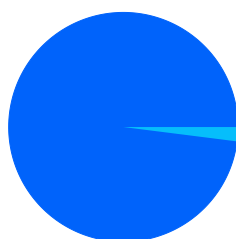
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall	1 min
Aktivitetshall	0.1 km
Vålerenga Stadion	11 min
Aktivitetshall, fotball	0.9 km
Fresh Fitness Ensjø	8 min
SATS Kampen	10 min

Boligmasse



■ 98% blokk
■ 2% annet

«En liten grønn oase "midt i byen"»

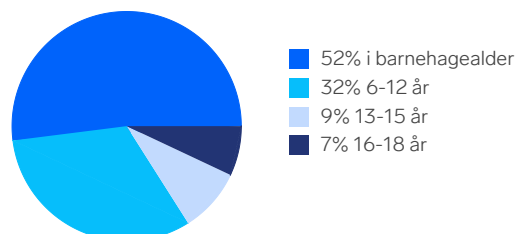
Sitat fra en lokalkjent

“

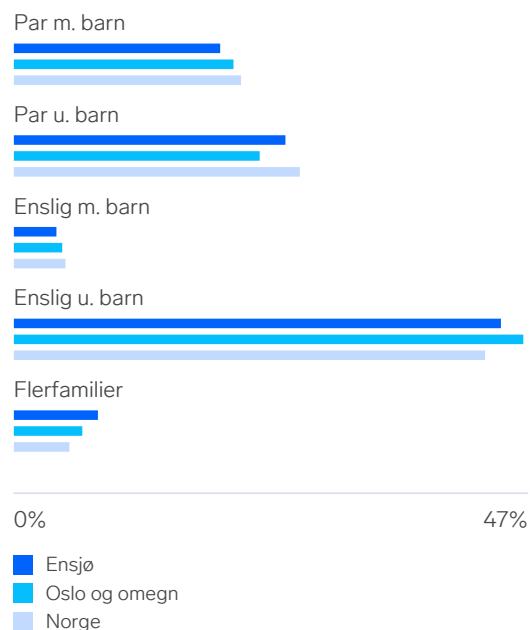
Varer/Tjenester

Fyrstikktoget	3 min
Fyrstikktoget Apotek	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

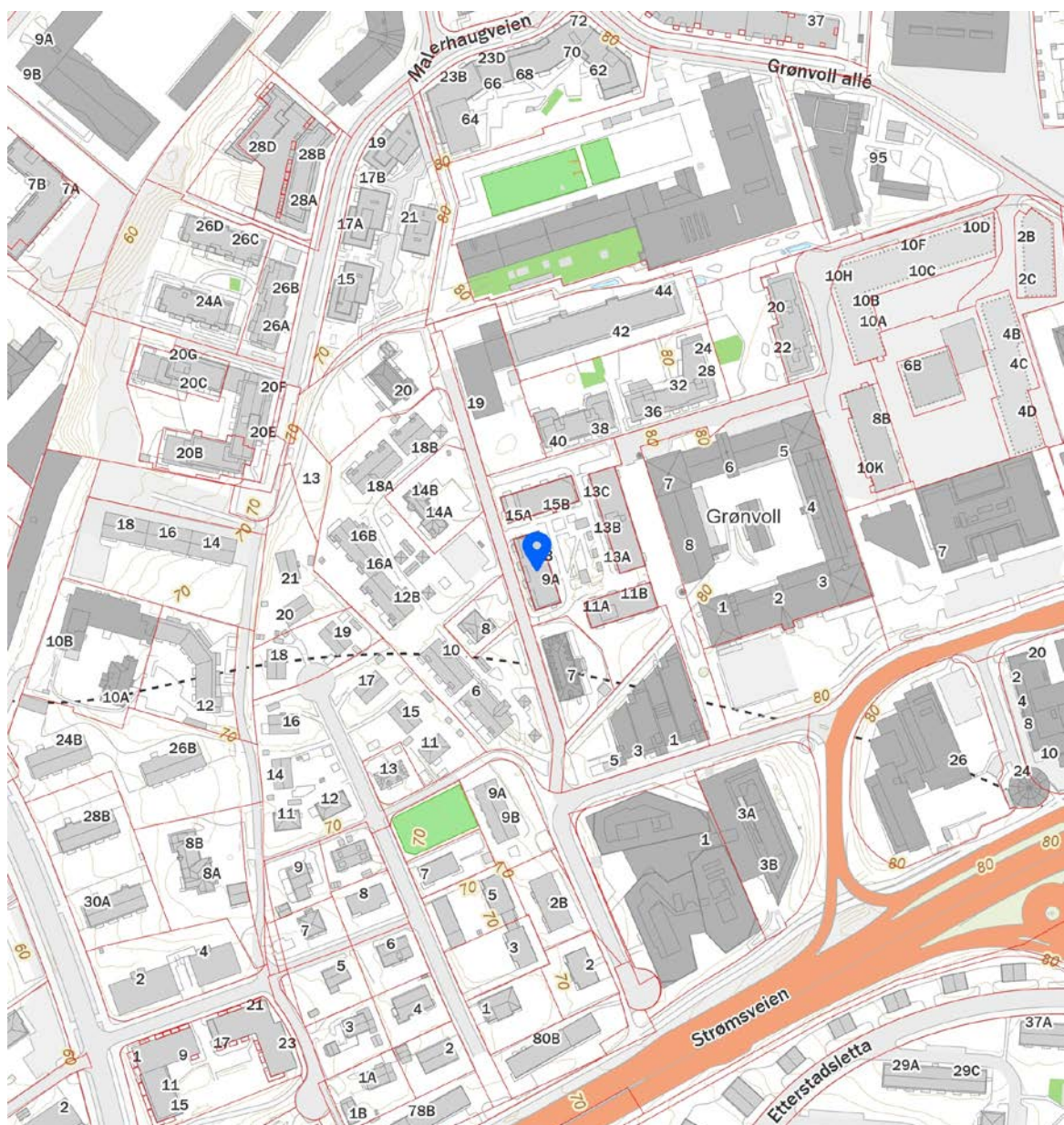
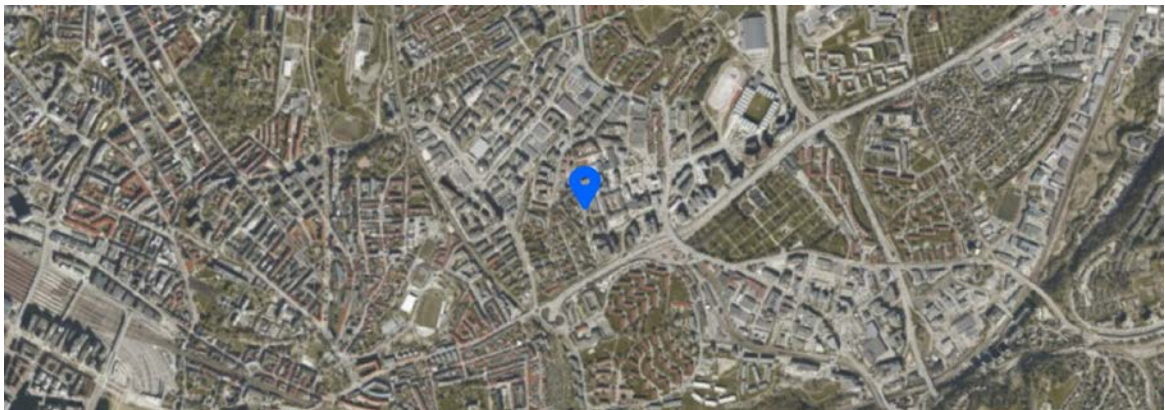


Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



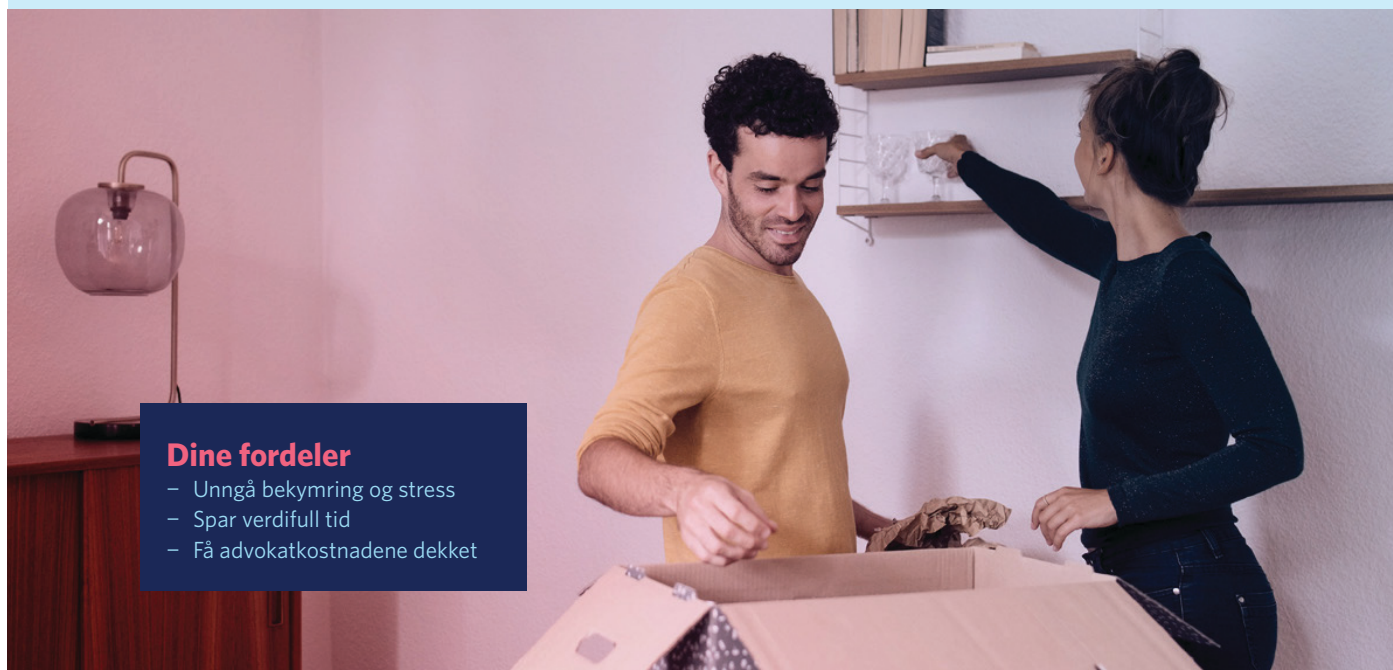
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Anya Martinsen
Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no
+47 472 65 457

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.



Anya Martinsen
anya.martinsen@emera.no
472 65 457

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING