

Fyrstikkalléen 9A

Velkommen til
din nye bolig





Daria Zuzanna Dymarska v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Fyrstikkalléen 9A. Foto: Henrik Fjørtoft



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 390 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

160 840,-

ANTALL SOVEROM

2

TOTALPRIS

6 550 840,-

ETASJE

1

FELLESKOSTNADER

4 808,- pr. mnd

BYGGEÅR

1994

BRA-I/BRA TOTAL

69/72 kvm

ENERGIKLASSE

E

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

470.1 m² (eiet)

Din megler



Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no

+47 463 64 086

Leter du etter en megler som er engasjert, tilgjengelig og resultatorientert? Da er Daria et naturlig valg.

Hennes mål er klart: Kunden skal føle seg godt ivaretatt og oppnå best mulig pris for boligen. Hun er realistisk, fleksibel og overlater ingenting til tilfeldighetene.

God kundedialog og personlig rådgivning står sentralt i hennes arbeid. Med 8 års erfaring innen salg vet hun hva som kreves for å skape tillit og sikre gode resultater.

Valg av megler er avgjørende for boligsalget – ta gjerne kontakt med Daria for en uforpliktende prat om hvordan hun kan skape verdi og sørge for at din bolig skiller seg ut i markedet.



Lys og gjennomgående 3R med sydvestvendt balkong | Parkeringsplass | Rolig beliggenhet i blindvei

Daria Zuzanna Dymarska v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Fyrstikkalléen 9A. E

Velkommen til en pen og gjennomgående eierleilighet i et populært område på Helsefyr.

Boligen har en fin planløsning med laminatgulv i oppholdsrommene og et flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Stuen har godt med lysinnslipp og har god plass til sofagruppe og spisebord, med utgang til en sydvestvendt balkong. Sameiet har ingen fellesgjeld, og bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Hver seksjon disponerer én parkeringsplass, og leiligheten har god lagringsplass med både en intern bod og en kjellerbod. Området er rolig og veletablert, med kort vei til servicetilbud på Fyrstikktorget samt T-bane og buss ved Ensjø og Helsefyr.

Velkommen til visning.



Veggene er malt i en fresh, moderne farge som bidrar til et lyst og innbydende preg i rommet.





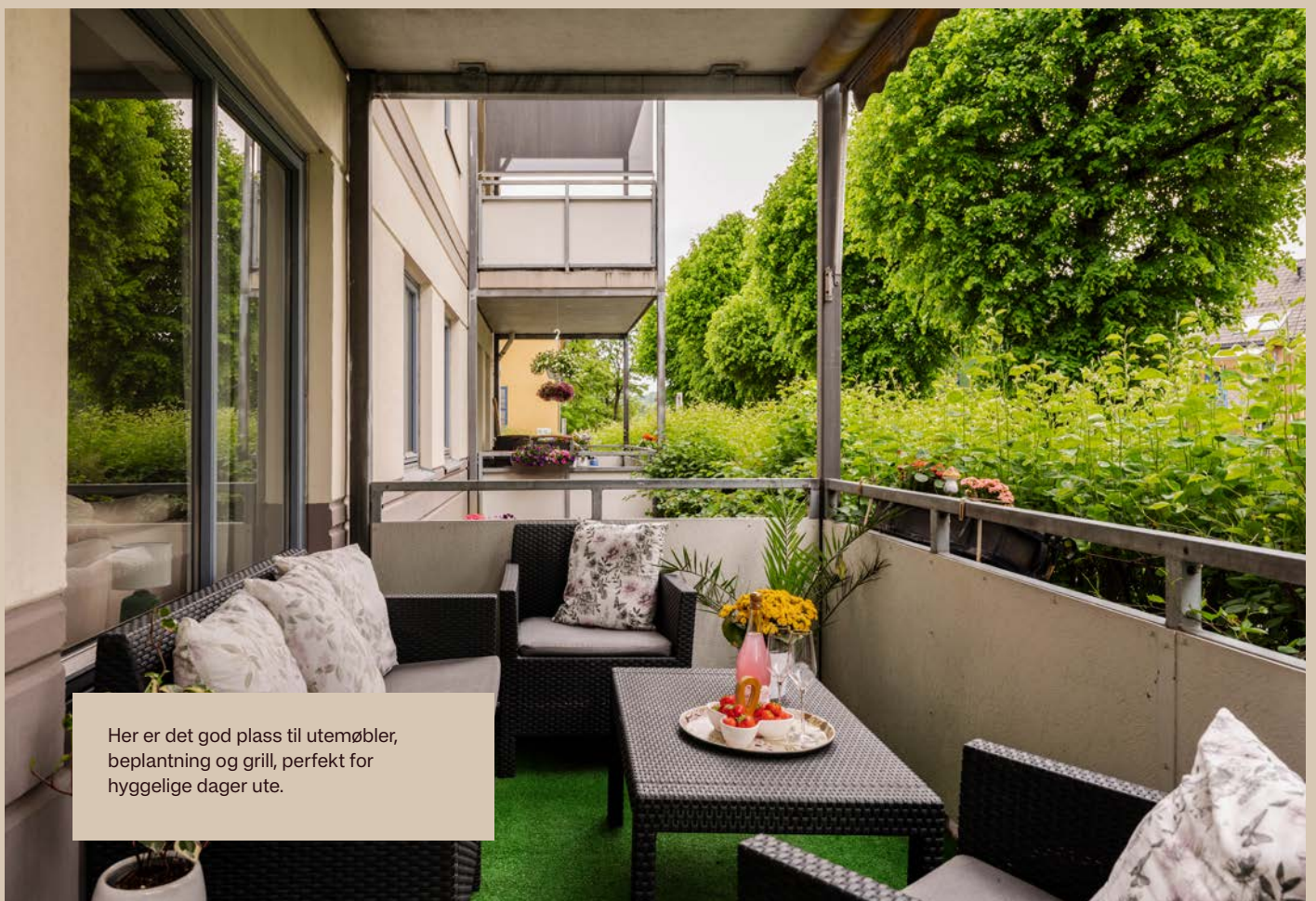


La oss ta turen ut på balkongen!

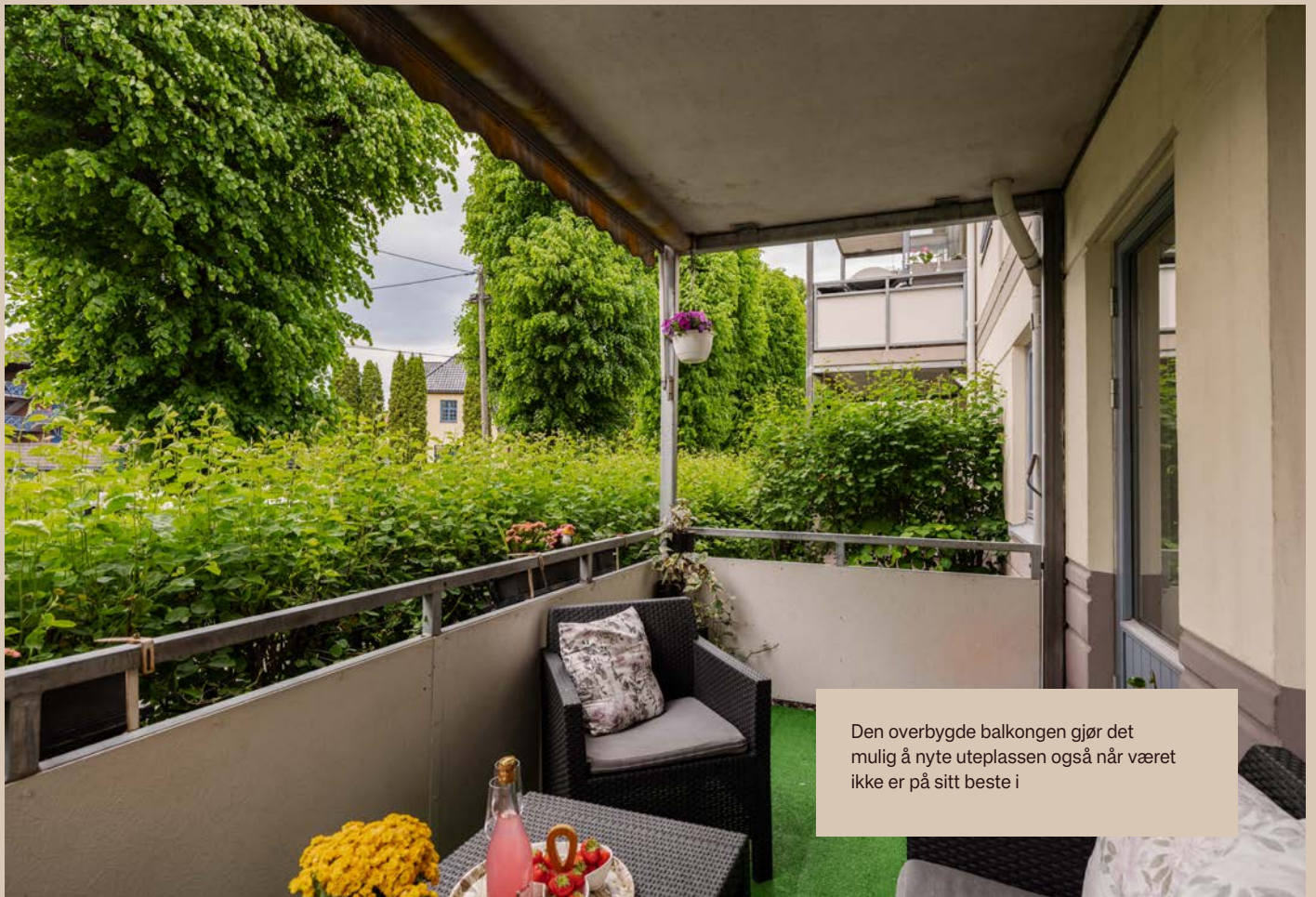




Herlig sørvestvendt balkong med svært gode solforhold og sol store deler av dagen, perfekt for lange og lyse dager



Her er det god plass til utemøbler, beplantning og grill, perfekt for hyggelige dager ute.



Den overbygde balkongen gjør det mulig å nyte uteplassen også når været ikke er på sitt beste i



En naturlig sone til spisebord, hvor det er god plass til et stort spisebord som gir rom for sosiale måltider.



Perfekt for hyggelige sammenkomster med venner og familie.



Separat kjøkken med rikelig skap- og benkeplass som gir gode oppbevarings- og arbeidsflater.

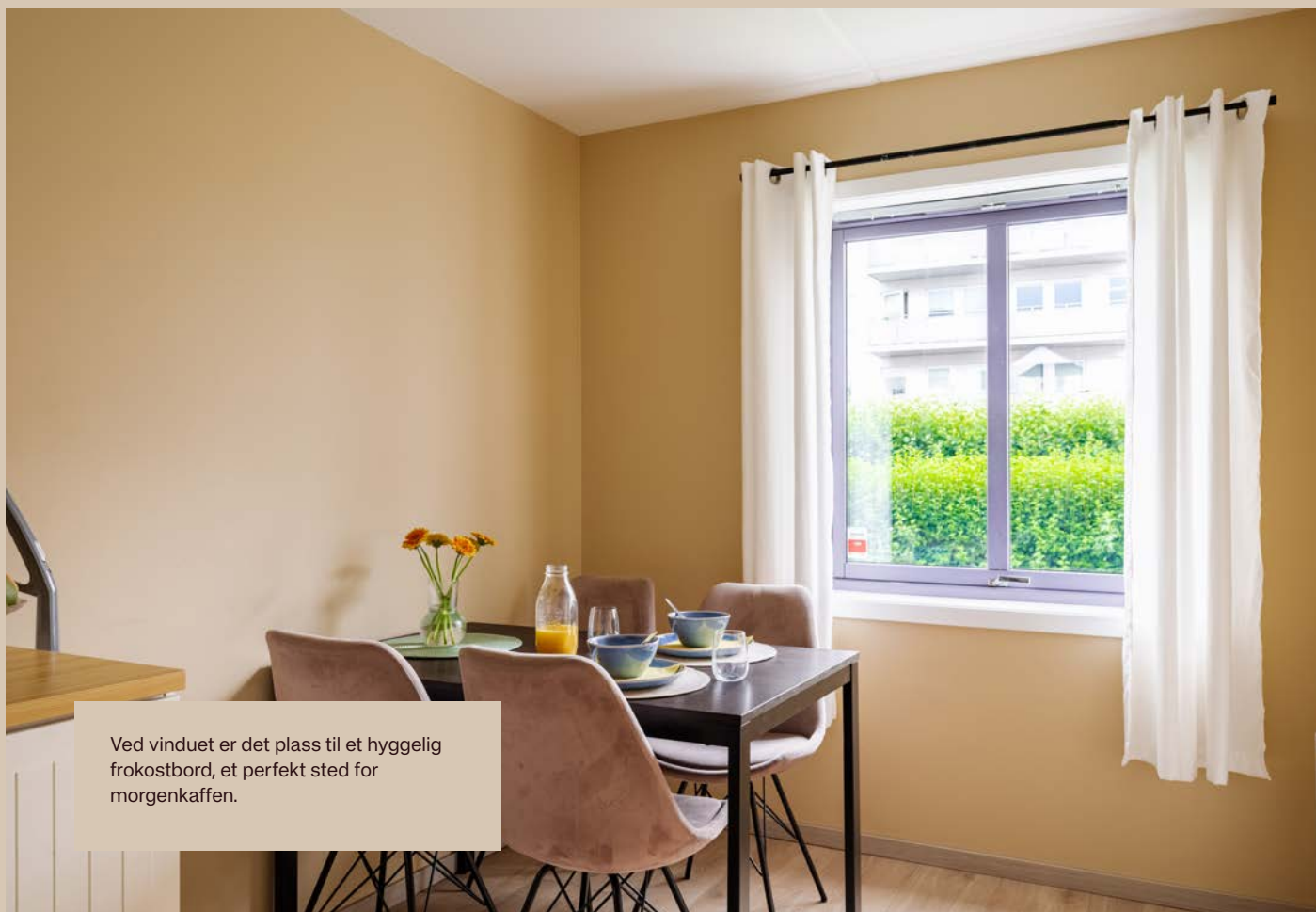


Kjøkkenet har innredning med hvite, glatte fronter og en benkeplate i laminat, som gir et rent og tidløst





Godt med oppbevaringsplass.



Ved vinduet er det plass til et hyggelig frokostbord, et perfekt sted for morgenkaffen.



God benkeplass som gjør det mulig for flere å lage mat samtidig.

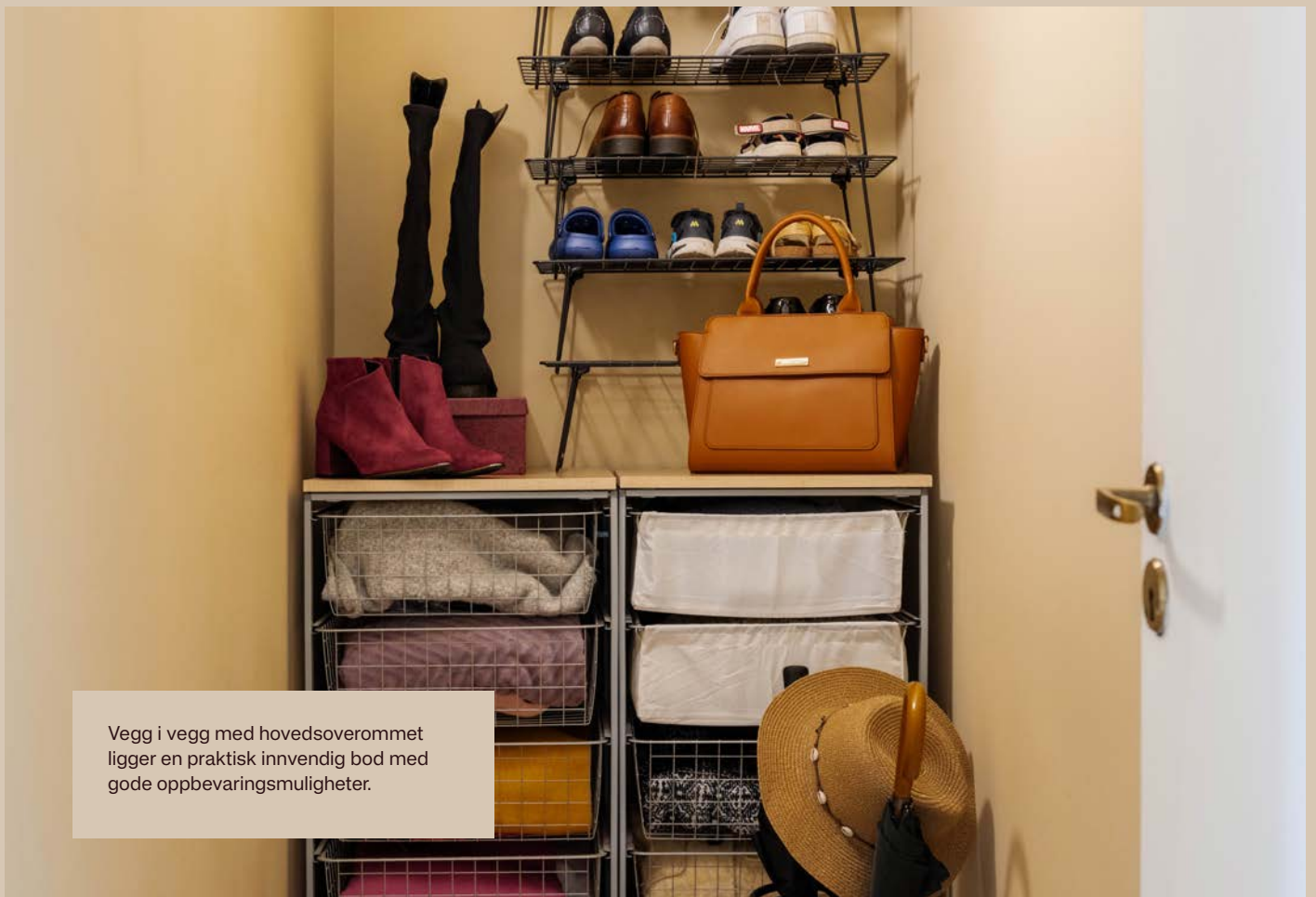


Det store vinduet slipper inn rikelig med naturlig lys og gir gode muligheter for lufting.

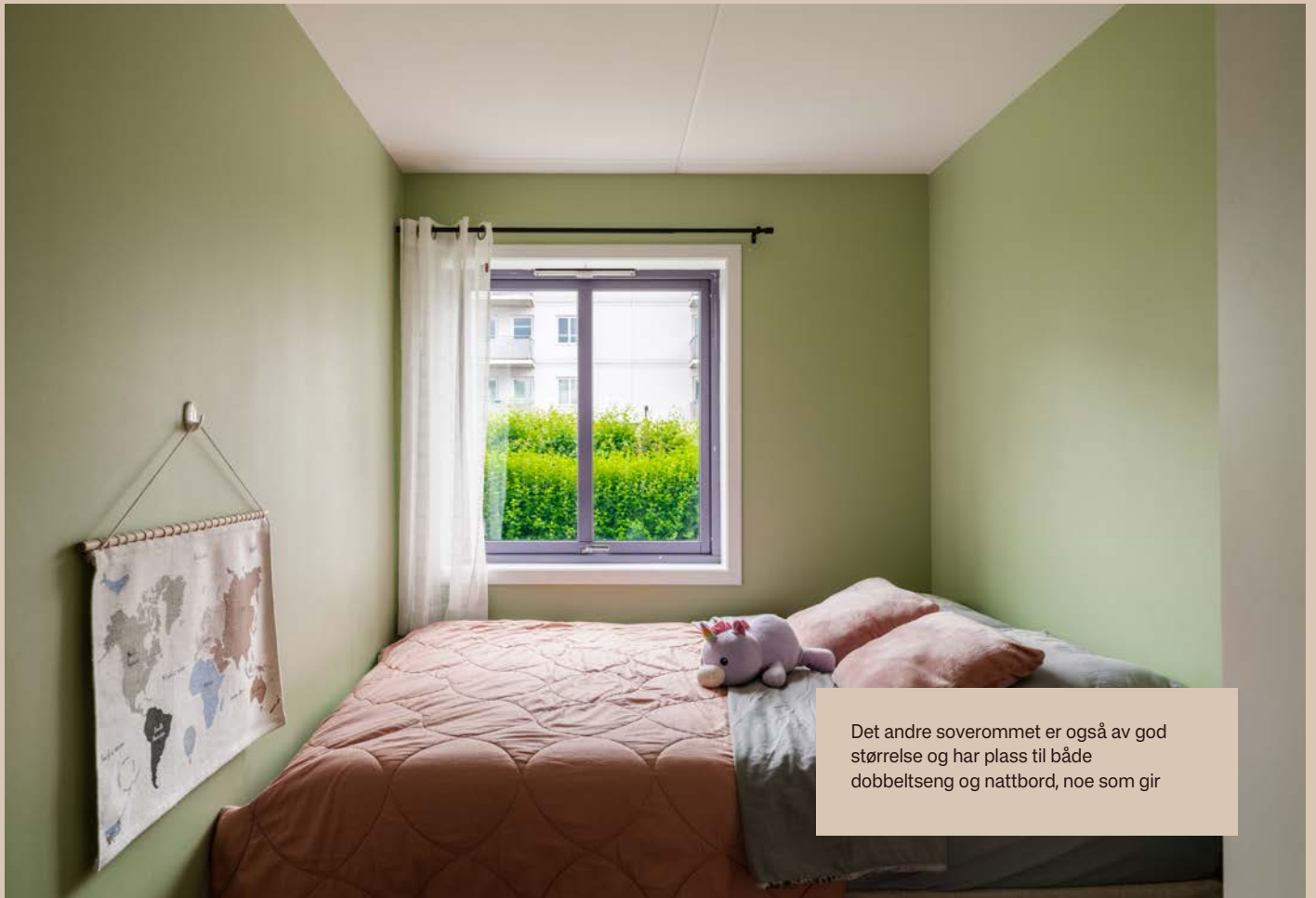




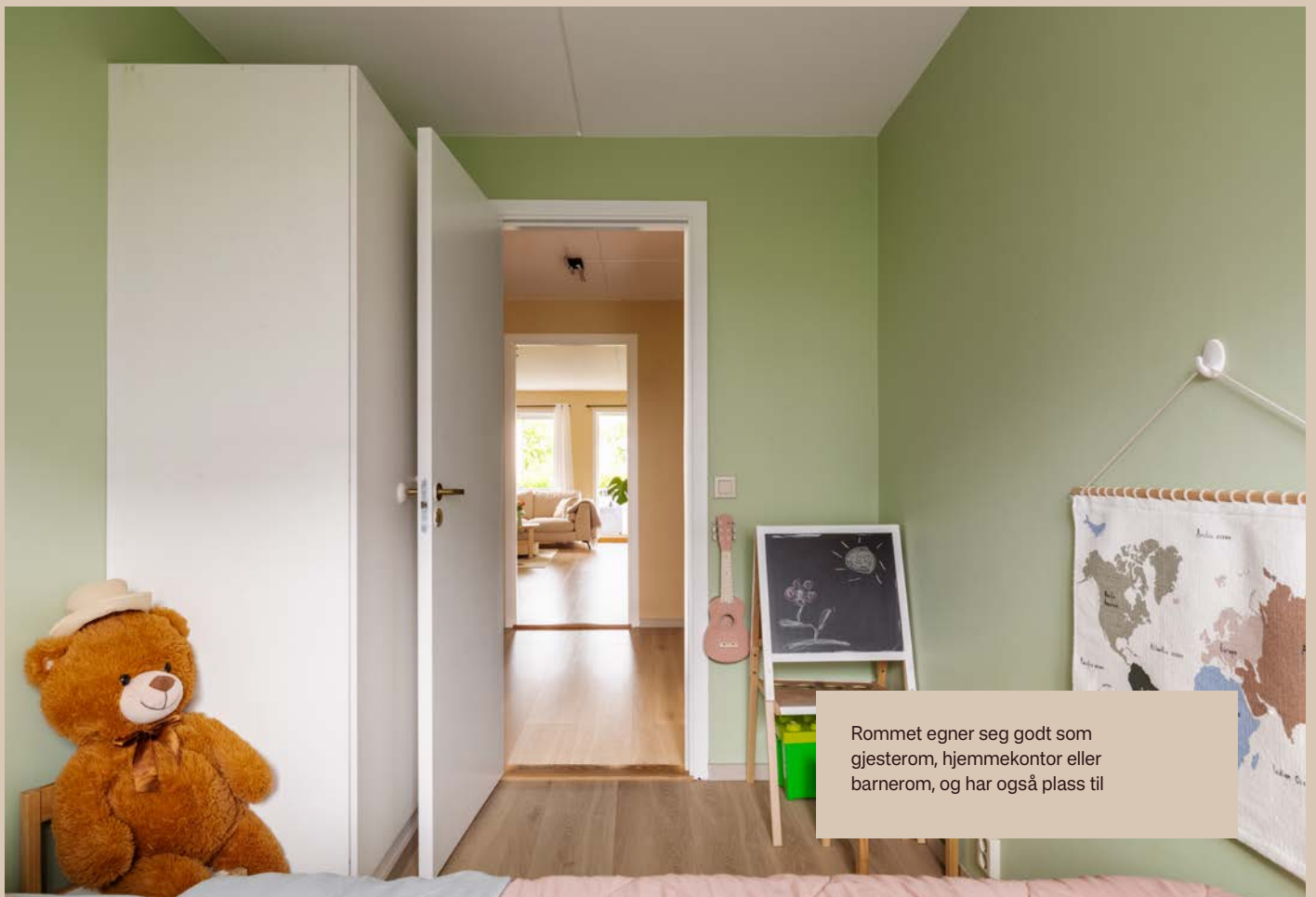
Her er det god plass til et stort garderobeskap, som gir praktisk og romslig oppbevaring av klær og



Vegg i vegg med hovedsoverommet ligger en praktisk innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter.



Det andre soverommet er også av god størrelse og har plass til både dobbeltseng og nattbord, noe som gir



Rommet egner seg godt som gjesterom, hjemmekontor eller barnerom, og har også plass til



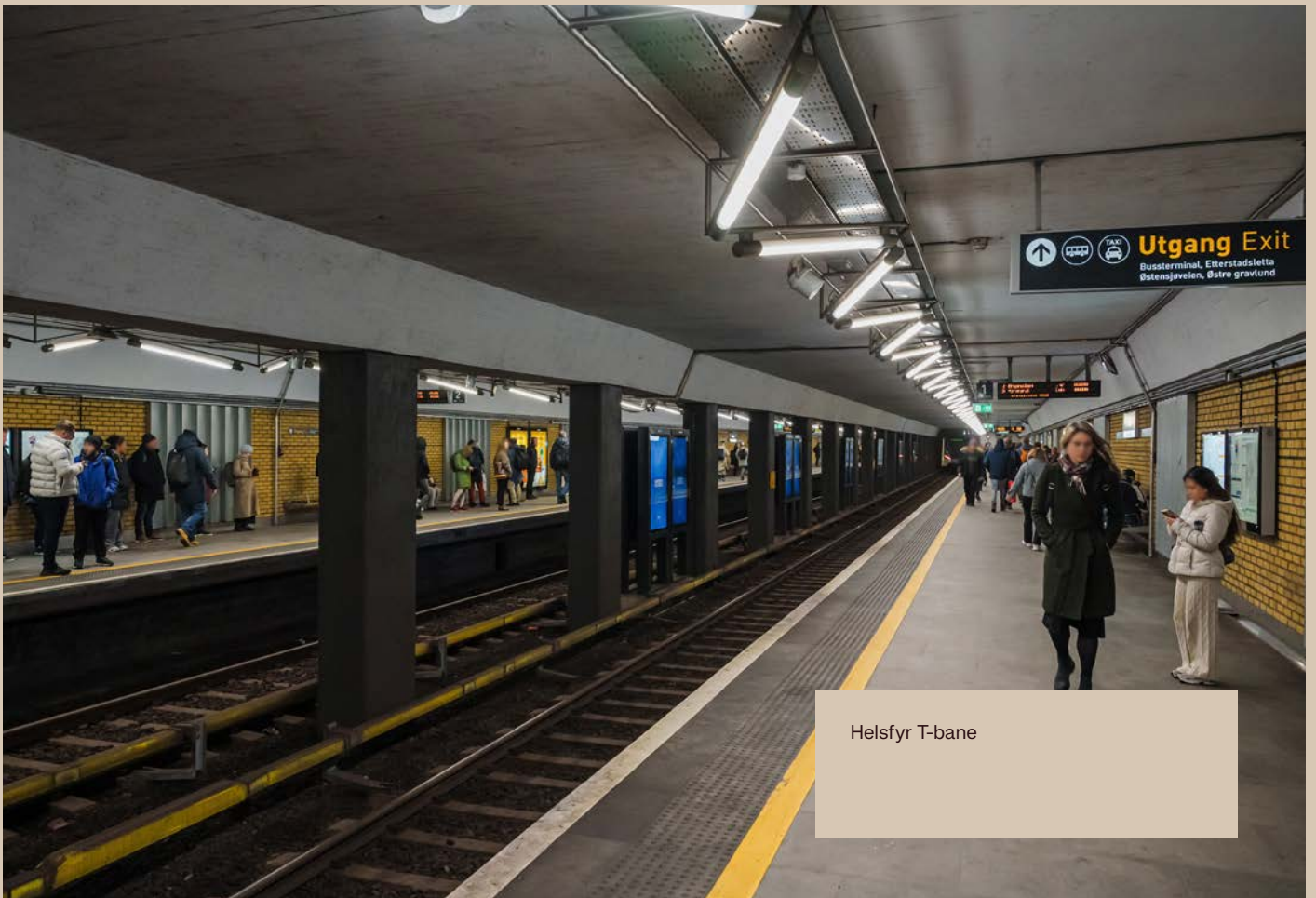
Like utenfor døren ligger flotte grøntområder, samtidig som det er kort vei til butikker, servicetilbud og andre



Like i nærheten ligger Fyrstikktorget, et populært nærområde med dagligvarebutikk, treningssenter,



Intility Arena.



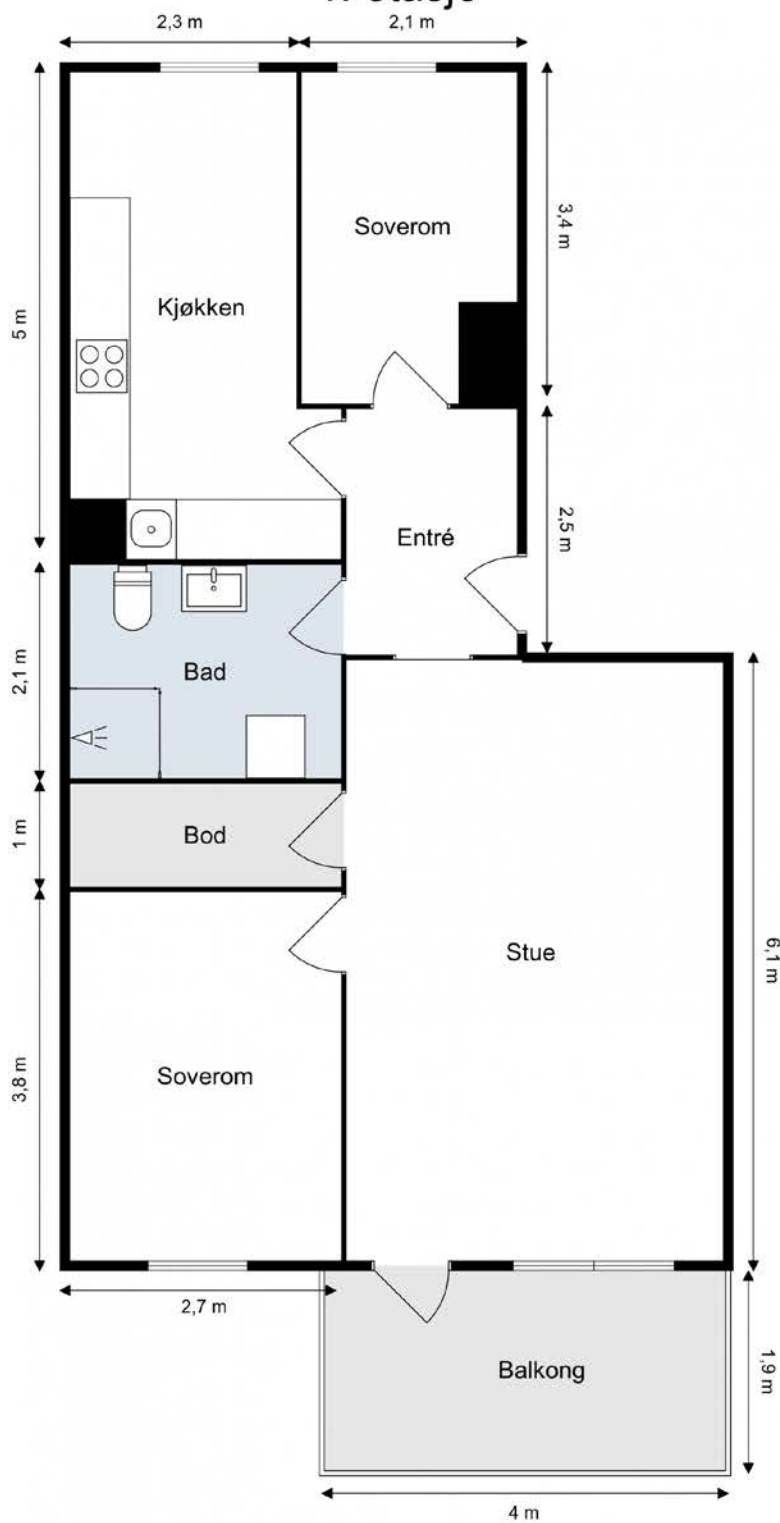
Helsfyr T-bane

Plantegning



Fyrstikkalléen 9 A, 0661 OSLO

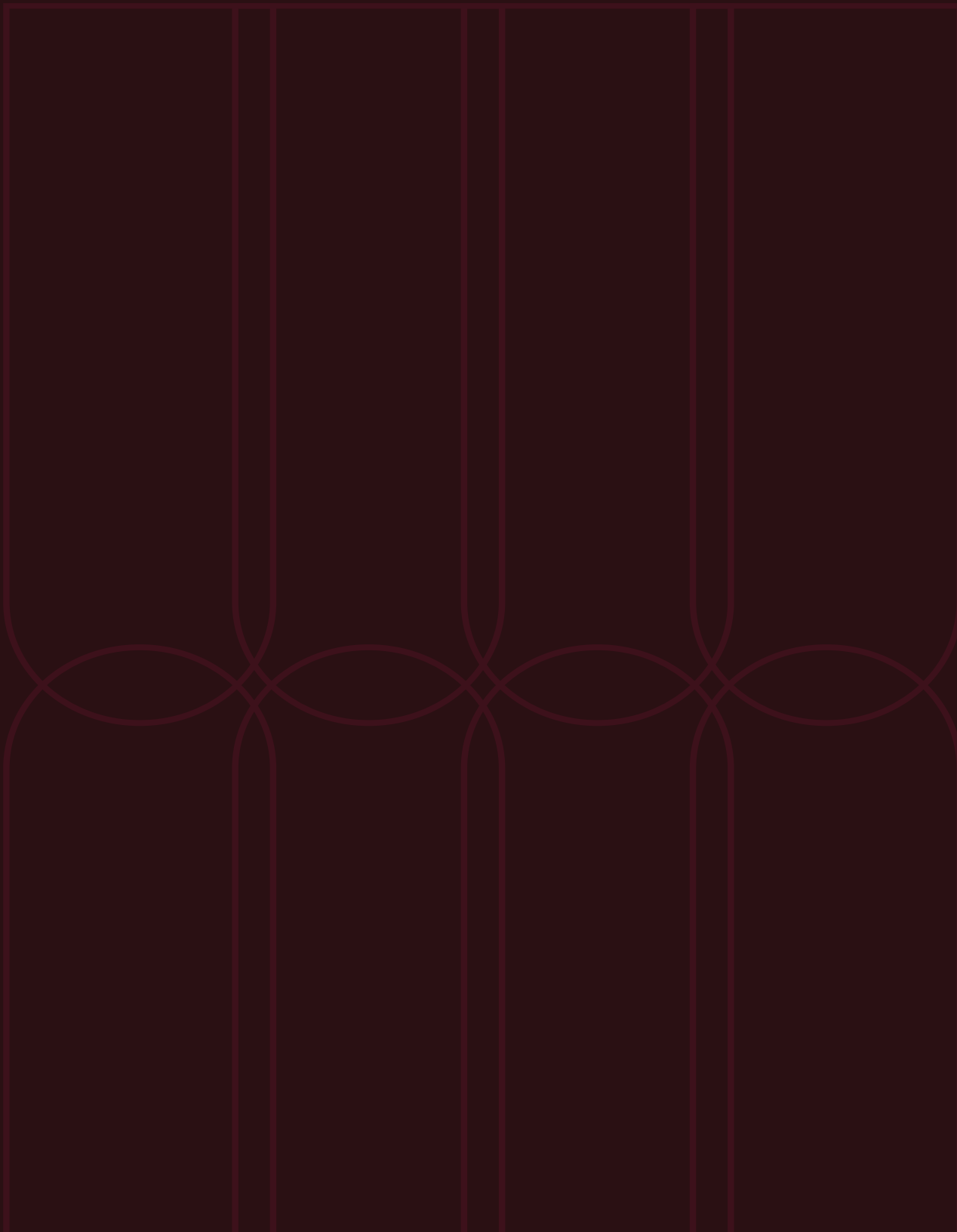
1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

FYRSTIKKALLÉEN 9A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 390 000

Omkostning kjøper

6 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

159 750 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

160 840 (Omkostninger totalt)

6 550 840 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 550 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 808,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Fellesutgiftene er kr 4 807,80 pr. måned og inkluderer blant annet bredbånd, forsikring, renovasjon, vann og avløp, samt kostnader til drift og vedlikehold.

Fellesutgiftene fordeles slik:

- Felleskostnader likt fordelt: kr 2 231,84

- Bredbånd: kr 341,-

- Fellesutgifter fordelt etter brøk: kr 2 234,96

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Ingen lån registrert på selskap.

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene og utgjør kr 341,- per måned.

Velforening: Eiendommen er pliktig medlem av Grønvoldtunet Huseierforening i henhold til sameiets vedtekter. Foreningen er ansvarlig for drift, vedlikehold og oppgraderinger av fellesarealer som tun og parkeringsområde, leverer vaktmestertjenester, organiserer felles containere for avfall og håndterer kontakt med kommunen på vegne av medlemmene.

Kontingent til Grønvoldtunet Huseierforening er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 554 319 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 217 274 (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 boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og attraktivt boligområde med en sentral beliggenhet på Helsefyr. Rett ved sameiet finner du Fyrstikktorget med et godt utvalg av servicetilbud som dagligvarebutikk, kaféer, bakeri, apotek og øvrige nærbutikker. I nærområdet ligger også Valle Hovin, Valhall Arena og Intility Arena, hjemmebanen til Vålerenga.

Området rundt Ensjø og Helsefyr har de siste årene utviklet seg til en moderne og attraktiv bydel med et bredt tilbud av boliger, skoler, barnehager, arbeidsplasser, handel, service og kultur. Her bor du med kort vei til både byliv og grønne omgivelser.

Like i nærheten ligger idylliske Hovindammen med hyggelige gangveier, sittebenker og grønne rekreasjonsområder. For den aktive finnes også flotte tur- og friområder som Kampen park og Tøyenparken, som byr på gode muligheter for mosjon og avslapning året

rundt. De sjarmerende bydelene Kampen og Vålerenga tilbyr dessuten et variert utvalg av restauranter, kaféer og lokale møteplasser.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Kiwi og Joker, begge innen kort gangavstand. For et enda større utvalg ligger Hasle Torg i nærheten med flere butikker og servicetilbud. I tillegg har du kort vei til populære områder som Fyrstikktorget, Carl Berner, Grünerløkka, Tøyen og Oslo sentrum. Brynsenteret ligger kun ca. 2 km fra boligen og tilbyr et bredt handels- og servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon

Boligen har svært gode kollektivforbindelser med nærhet til buss, T-bane, tog og flybuss. Helsefyr T-banestasjon ligger kun ca. 5 minutters gange unna og gir enkel tilgang til hele Oslo-regionen. Busslinje 21 har holdeplass i umiddelbar nærhet. Med bil bruker du ca. 2 minutter til Helsefyr, 5 minutter til Bryn, 10 minutter til Oslo sentrum og rundt 30 minutter til Oslo lufthavn.

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 henses utover det som anses som rimelig tid (1 måned). Ved overtredelse vil det bli lagt 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.

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: 470.1 m²

Sameiets tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 08.02.1995. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens plantegning samsvarer med byggetegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 08.02.1995.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, to soverom, bad og bod.

Leiligheten har en balkong på 8 m², og disponerer en ekstern bod i kjeller på 3 m².

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 69 m² Entré, bad, soverom 1, soverom 2, bod, kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Balkong

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

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3,0 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

En gjennomgående leilighet i 1. etasje med sydvestvendt balkong og to soverom. Leiligheten har en fin og gjennomgående planløsning og ligger i en rolig blindvei. Stuen er leilighetens midtpunkt, med store vindusflater mot balkongen og grøntarealer.

Entré:

Velkommen inn! Romslig entrè med plass til benk og knagger langs veggen, og gir en ryddig overgang mellom ute og inne. Herfra er det kort vei til alle rommene i leiligheten.

Stue:

Store vindusflater mot sydvest slipper inn godt med dagslys, og balkongdøren gir direkte utgang til

uteplassen. Rommet har plass til sofagruppe og rundt spisebord med stoler. Takhøyden er målt til 2,37 m.

Kjøkken:

Kjøkkenet er et eget rom med vindu og plass til spisebord med fire stoler. Innredningen har profilerte fronter med laminat benkeplate og nedfelt vask. Mekanisk avtrekk over kokeplass. Varmtvannstanken på ca. 120 liter er plassert i kjøkkeninnredningen.

Soverom:

Leiligheten har to soverom. Det største soverommet har plass til dobbeltseng med nattbord og en bred garderobeløsning langs veggen. Vinduet vender mot grøntarealet utenfor. Det andre soverommet er et mindre rom som er godt egnet som barnerom eller gjesterom.

Bad:

Badet har fliser på gulv og vegger, elektrisk gulvvarme, klosett, servant nedfelt i innredning, speil med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Badet er fra byggeår og har et oppgraderingsbehov.

Balkong:

Den sydvestvendte balkongen på ca. 8 m² har rekkverk av stålkonstruksjoner og er skjermet av frodig beplantning langs kanten. Balkongen har plass til loungemøbler og gir direkte kontakt med utearealet fra stuen.

Overflater:

Gulv: Laminat i stue, kjøkken og soverom. Fliser på bad.

Vegger: Malte plater og betong.

Himling: Prefabrikkerte betongelementer.

Lagring:

Bod i 1. etasje tilhørende leiligheten. Ekstern kjellerbod på ca. 3 m² på fellesareal, disponert av leiligheten.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Hvitevarer: Hvitevarer følger ikke med i salget.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

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: Marcus Bratland

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklærings skjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer

følgende informasjon:

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja.

Mugg på ytterveggen av et rom, brukt midler mot dette, og malte på nytt.

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

Ja

Skaderapport angående fuktighet på ytterveggen.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 09.06.2026.

Bygning:

Boligblokk bygget i 1994. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger er oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt.

Tak:

Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/ folie e.l. (ikke besiktiget).

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1994.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 1994. Innvendige dører er glatte innerdører.

Balkong/terrasse:

Sydvestvendt balkong på ca. 8 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner.

VVS-installasjoner:

Vannrør er av kobber. Avløpsrør er av plast. Det er plastsluk på bad. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkeninnredning.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk på bad. På kjøkkenet er det avtrekk over kokeplass via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske detaljer:

Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme på bad.

Elektrisk anlegg:

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

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

- Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ja, Ukjent

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

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Ja, eier opplyser at sikring på bad kan løses ut på bad ved bruk av tørketrommel.

- * Eier opplyser at dette ble undersøkt av teknikker og funnet ut at det var feil ved tørketrommel.

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

- Nei

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

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

- Nei

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

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

- Ja

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, leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Varmtvannstank | Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht.

gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er mye irr på kobberrør, samt noe drypp fra ekspansjonsventilen. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning og lekkasjesikring for å unngå vannskader ved eventuell lekkasje fra varmtvannstanken. Tilkoblingen til det elektriske anlegget må oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for brann. Understøttelsen av tanken må utbedres for å sikre stabilitet og forhindre skader. Irr på kobberrør og drypp fra ekspansjonsventilen bør undersøkes og utbedres for å hindre korrosjon og ytterligere lekkasjer, da dette kan føre til vannskader og redusert levetid på anlegget.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold. Vinduene tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages. Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

- Balkongdør | Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting

av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Overflater | Det er påvist fuktskader på overflater. Det er registrert fuktutslag på vegg ved soverom. Rune Trandem fra Kaph Entreprenør AS har utarbeidet en skaderapport, hvor det fremgår at årsaken er kondens. Årsakene til kondens er: Mangelfull lufting: Ingen eller utilstrekkelige lufteventiler via yttervegg, lufteventiler/spalter har vært lukket, møbler er plassert tett mot yttervegg uten tilstrekkelig luftgap, begrenset luftsirkulasjon i rommet. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktutslaget på veggen ved soverommet. Utbedring bør utføres for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for utvikling av sopp, råte og forringelse av innklimaet.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne

vedlikehold og eventuell utskifting.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

- Bad - Overflater vegger og himling | Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

- Bad - Overflater Gulv | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. 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 begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger.

Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert svelling på skapfronter, samt svelling i underkant av benkeplaten og ved avskalling. Det må påregnes lokal utbedring/utskifting. Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av skadede skapfronter og benkeplate for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og forringelse av kjøkkeninnredningen.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Opplytningen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder

dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. EI-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Fyrstikkalléen 9A, 0661 OSLO

Gnr. 130, bnr. 194, snr. 3, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Aleksandar Makivic og Suncica Tomasevic

Sameie

Fyrstikkalléen 9 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 976150805

Sameiets navn er Fyrstikkalléen 9 Boligsameie. Sameiet består av 21 eierseksjoner. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Grønvoldtunet Huseierforening. Innmelding i OBOS koster kr 500,-

Fra årsmøtet 3. april 2025 ble det blant annet vedtatt nye, reviderte vedtekter. Et forslag om installering av solcellepanel på taket ble ikke vedtatt, da styret anså det som for kostbart.

Styret jobber med planer for fremtidig vedlikehold. Blant

planlagte arbeider for 2025 er vedlikehold av balkonggulv, skifte av fuger mellom balkonggulv og vegg, skifte av brikkeavleser til bodene og utvendig maling av bygget.

Kjekt å vite:

- * Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til en bod i kjelleren.
- * Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets trapper og fellesrom.
- * Sameiet har avtale med et renholdsbyrå for vask av fellesarealer en gang i uken.
- * Vaktmestertjenester leveres av Grønvoldtunet Huseierforening.
- * Bygningsmessige arbeider og aktiviteter som skaper støy må ikke forekomme etter kl. 21 på hverdager og kl. 17 på lørdager. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23 og kl. 07.
- * Bruk av kullgrill er ikke tillatt på balkonger eller terrasser. Bruk av elektrisk- eller gassgrill er tillatt.
- * Forandringer som påvirker byggets eksteriør, som oppsetting av antenner eller skilt, må godkjennes av styret.

I henhold til vedtektene kan ingen erverve flere enn to boligseksjoner. Kun fysiske personer kan erverve boligseksjoner, med enkelte unntak for stat, kommune og visse selskaper eller stiftelser.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

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: Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Dette kan interessenter få oversendt. Sameiets årsresultat for 2024 viste et overskudd på kr 129 196,-. For 2025 er det budsjettert med et resultat på kr 64 900,-. Sameiets egenkapital var kr 859 987,- per 31.12.2024. Det er opprettet en høyrentekonto med kr 600 000,- for fremtidig vedlikehold.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven

Energiklasse

E

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad.

Ingen informasjon tilgjengelig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig (S-3070). For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

0301/130/194/3:

06.10.1994 - Dokumentnr: 56339 -

Pantsettelseserklæring

Beløp: NOK 20 000

Panthaver: SAMEIET

Prioritet etter 85 % av verditakst

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

06.10.1994 - Dokumentnr: 56339 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 68/1426

Eiendommens rettigheter:

22.09.1994 - Dokumentnr: 53129 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 180

Bestemmelse om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og

bygningsetaten

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 194

14.03.1995 - Dokumentnr: 13673 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 180

Bestemmelse om adkomstrett til bodareal under 130/190

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og

bygningsetaten i Oslo

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

11.05.1995 - Dokumentnr: 24159 - Bruksrett

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 180 BNR: 190

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks. 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: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ved fremleie skal forretningsfører skriftlig underrettes, og det skal foreligge godkjennelse fra styret før fremleie finner sted. Eier av boligen har fullt ut ansvar overfor sameiet for eventuelle skader/ulempes som forårsakes av leietaker.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Kjøper tar ansvaret for utbedring av fuktutslag på soverommet.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraks- grunnlag

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,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. 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 selges 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 opptrer 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 nettannonsen 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 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 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 salgsoppgaven, 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

Eiendomsmeglere 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 eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 44 730,00
 Grunnpakke bolig info** kr 11 700,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
 Rabatt av meglerprovisjon kr -5 000,00
 Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00
 Visnings-/overtagelseshonorar 3 000,-pr. stk. første visning inkl. kr 0,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 26 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 127 305,00
 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

Daria Zuzanna Dymarska
 Eiendomsmegler | Partner
 daria.dymarska@emera.no
 Tlf: 463 64 086

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

11.06.2026

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 salgsopdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

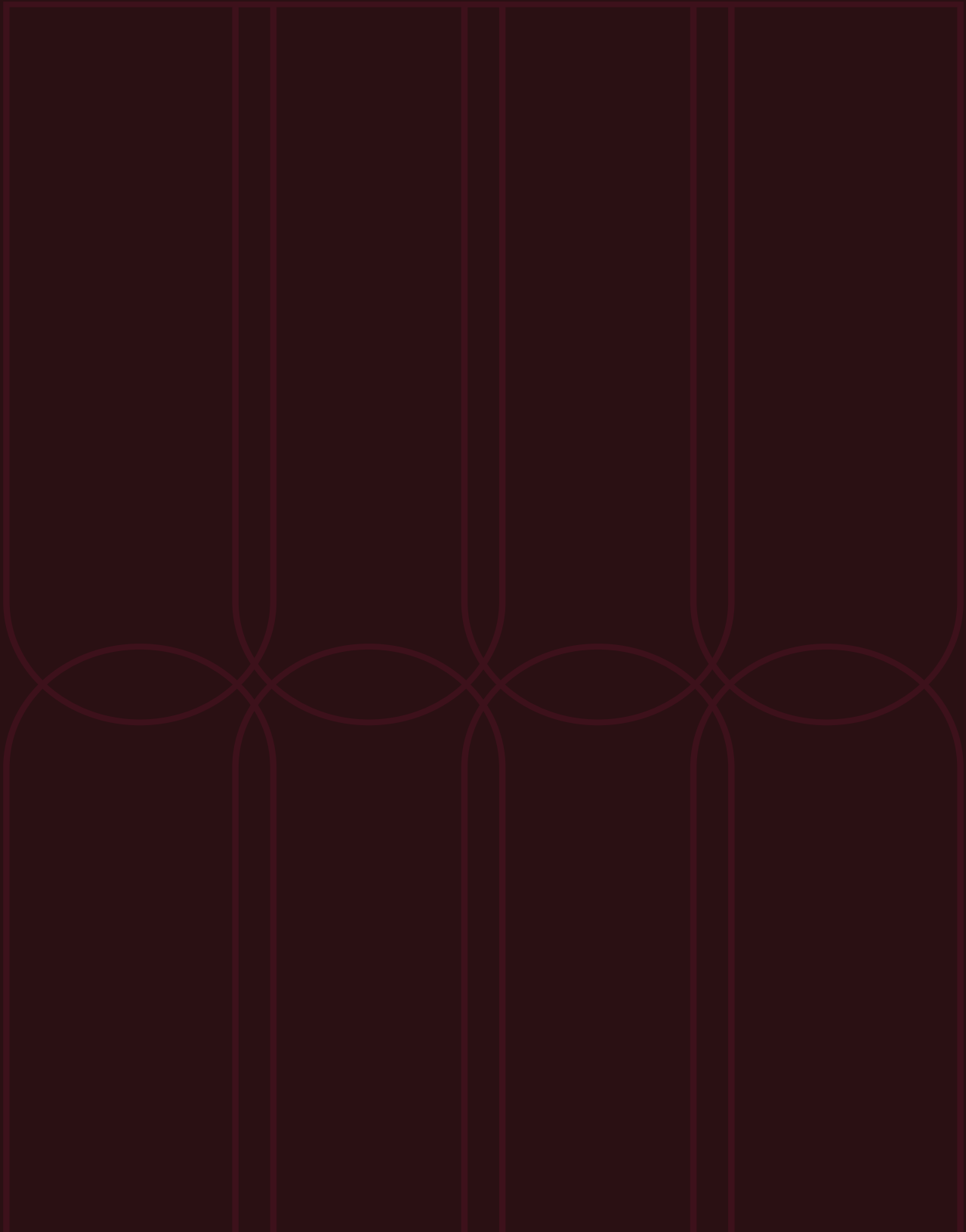
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

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.	
02260164	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Suncica Tomasevic	Aleksandar Makivic
Gateadresse	
Fyrstikkalléen 9A	
Poststed	Postnr
OSLO	0661
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260164

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ST, AM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: ST, AM

2

Document reference: 02260164

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

Beskrivelse

Skaderapport angående fuktighet på ytterveggen

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Suncica Tomasevic	d93888d8a5e7f455bb567 3360d3be790311ca8fb	11.06.2026 10:55:03 UTC	Signer authenticated by One time code


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksandar MAKIVIC	b947923d29edc769fbe9 07f03ee56c1c2f0243b1	11.06.2026 11:06:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260164

- 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



 Selveierleilighet

 Fyrstikkalléen 9A, 0661 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 194, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 22371-1733

Referansenummer: QJ2348

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningsakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454



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 fuktstøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og så 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

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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

Bygningen ble bygget i 1994. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

Det er foretatt en skaderapport på fukt ved yttervegg ved soverom. Der har det blitt av klar årsak.

Selveierleilighet - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sydvestvendt markterrasse på ca. 8 m² Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,93 m.

Boligblokk bygget i 1994. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,37 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

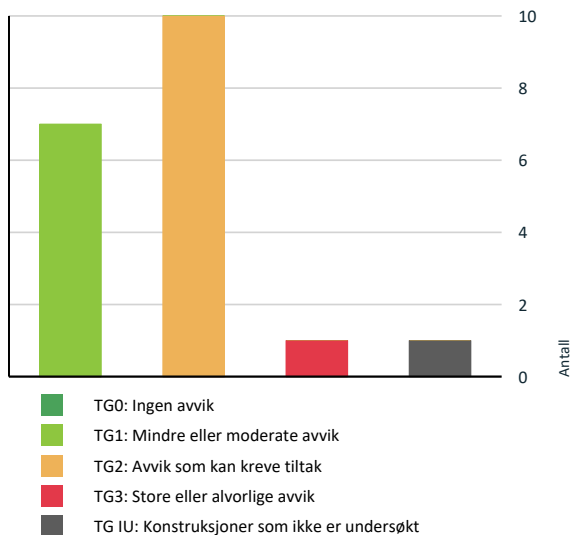
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

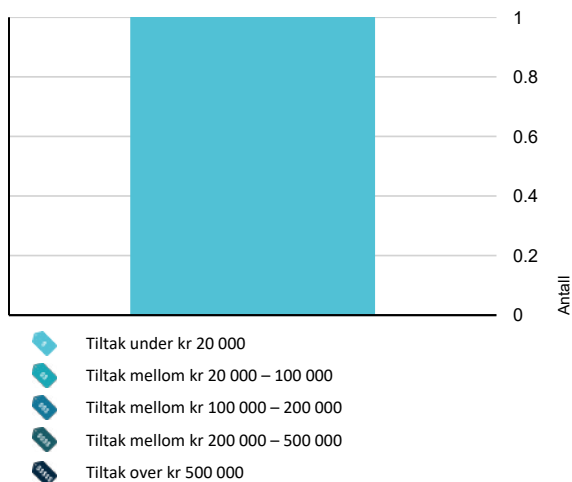
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1994

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

IG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

IG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

IG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1994.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

IG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt markterrasse på ca. 8 m² Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 0,93 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligblokk bygget i 1994. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,37 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er registrert fuktutslag på vegg ved soverom. Rune Trandem fra Kaph Entreprenør AS har utarbeidet en skaderapport, hvor det fremgår at årsaken er kondens.

Årsakene til kondens er:

- Mangelfull lufting: Ingen eller utilstrekkelige lufteventiler via yttervegg
- Lufteventiler/spalter har vært lukket
- Møbler er plassert tett mot yttervegg uten tilstrekkelig luftgap
- Begrenset luftsirkulasjon i rommet

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktutslaget på veggen ved soverommet.

Utbedring bør utføres for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for utvikling av sopp, råte og forringelse av innneklimaet.



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

🚩 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

1 ETASJE > BAD

🚩 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

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 begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, da eldre overflater og tettesjikt kan ha redusert funksjon og levetid.

1 ETASJE > BAD

🚩 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert svelling på skapfronter, samt svelling i underkant av benkeplaten og ved askalling.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av skadede skapfronter og benkeplate for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og forringelse av kjøkkeninnredningen.

1 ETASJE > KJØKKEN

IG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

IG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

IG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

IG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

IG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er mye irr på kobberrør, samt noe drypp fra ekspansjonsventilen.

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 bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning og lekkasjesikring for å unngå vannskader ved eventuell lekkasje fra varmtvannstanken.

Tilkoblingen til det elektriske anlegget må oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for brann.

Understøttelsen av tanken må utbedres for å sikre stabilitet og forhindre skader.

Irr på kobberrør og drypp fra ekspansjonsventilen bør undersøkes og utbedres for å hindre korrosjon og ytterligere lekkasjer, da dette kan føre til vannskader og redusert levetid på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

4. 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?

Tilstandsrapport

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Eier opplyser at sikring på bad kan løses ut på bad ved bruk av tørkerotrommel.

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

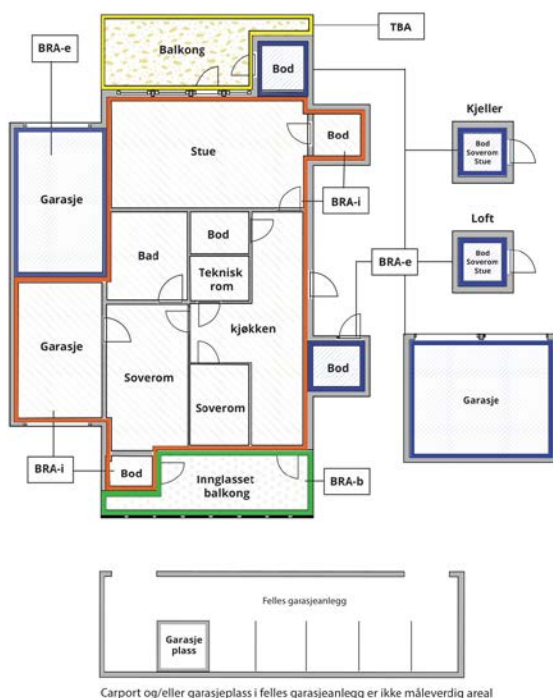
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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.

Areal 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 bygningssakkyndig 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	69			69	8
Kjeller		3		3	
SUM	69	3			8
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 3,0 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Aleksandar Makivic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	194		3	470 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Fyrstikkalléen 9A, 0661 OSLO

Hjemmelshaver

,

Boligselskap

FYRSTIKKALLÉEN 9
BOLIGSAMEIE

Felles formue

Kr. 53 344 31.12.2025

Eierandel

68 / 1426

Forretningsfører

OBOS
EIENDOMSFORVALTNING AS

Organisasjonsnr

976150805

Forsikring

Selskap	Avtalnr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	89448939			

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	
2	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasjegrاد: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

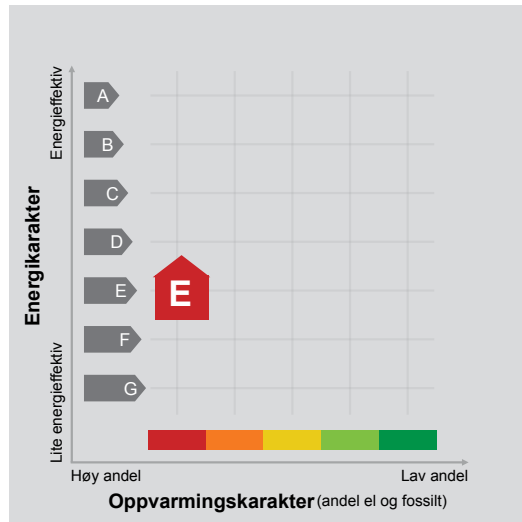
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

PERSONVERN

ENERGIATTEST

Adresse	Fyrstikkalléen 9A
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	194
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	81173737
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	66524e82-a832-4a24-8e8c-6d11d7da4b94
Dato	19.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- Følg med på energibruken i boligen

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Tiltak utendørs

Montere automatikk på utebelysning

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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. 24 24 05 95 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. **24 24 05 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fyrstikkalléen 9A
Postnummer: 0661
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0103
Dato: 19.06.2024 9:55:11
Energimerkenummer: 66524e82-a832-4a24-8e8c-6d11d7da4b94

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 130
Bruksnummer: 194
Seksjonsnummer: 3
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81173737

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (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 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis 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.

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 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.

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, legger på balkonger/uteareal eller andre montasjer som får eller kan få betydning for fasadens 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.

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 rørnett 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 rørnett 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 inspisert 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.



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 vurderer 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.

Møtevirkosomhet

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 befaringer 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 godtatt 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 renholdfirma.
- 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 befarung 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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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
Øreavrundning	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:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">• 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 avvirket.

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 forsegleet 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



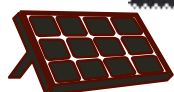
Vi kommer med en skreddersydd løsning



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 strømutfgifter

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/hwh inkl. nettleie og alle avgifter

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

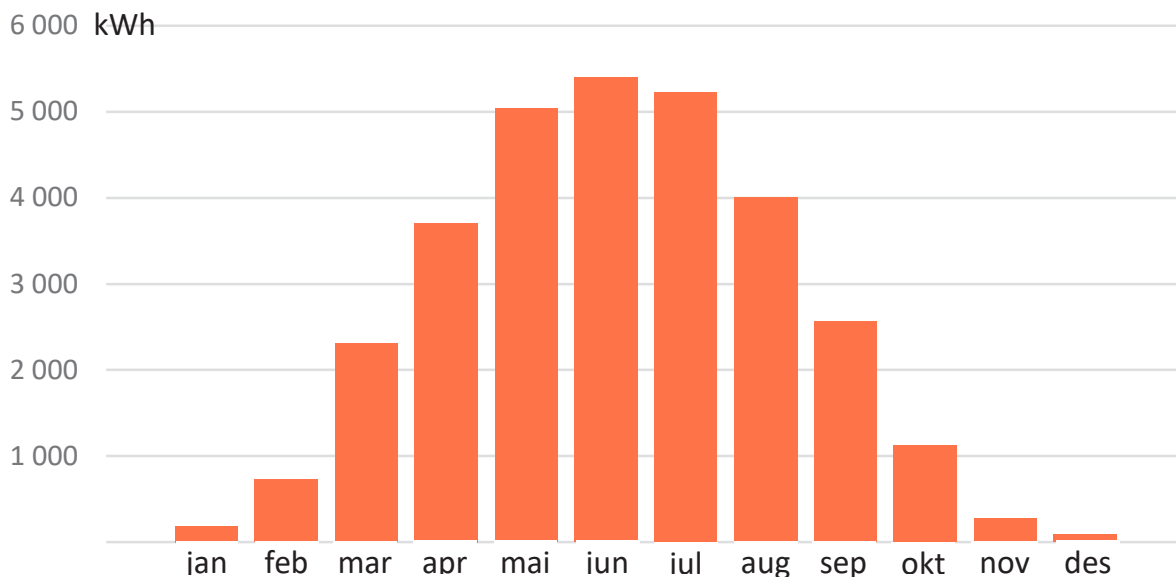
og tilbakemelding fra nettselskap

19 av 38

Solcelle tilbud Enny.pdf

Estimat: Fyrstikkalleen 9 Boligsameie

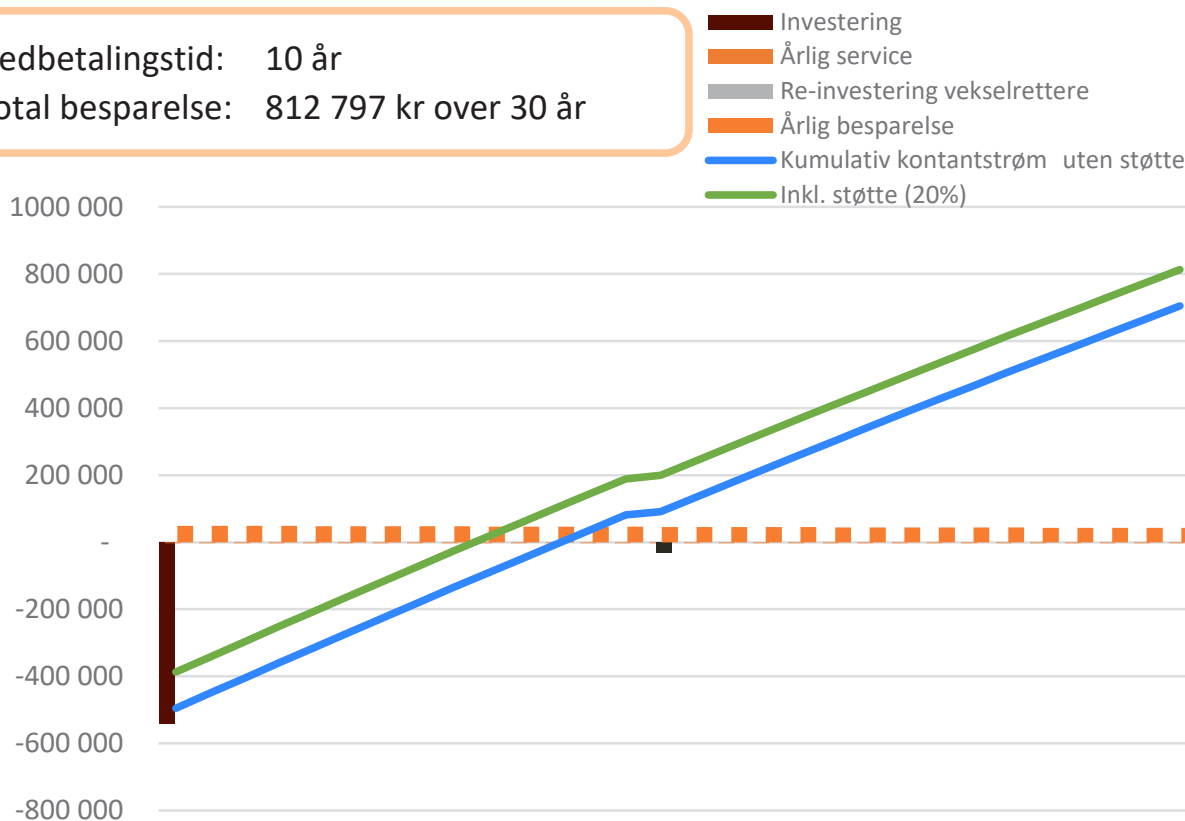
Forventet strømproduksjon



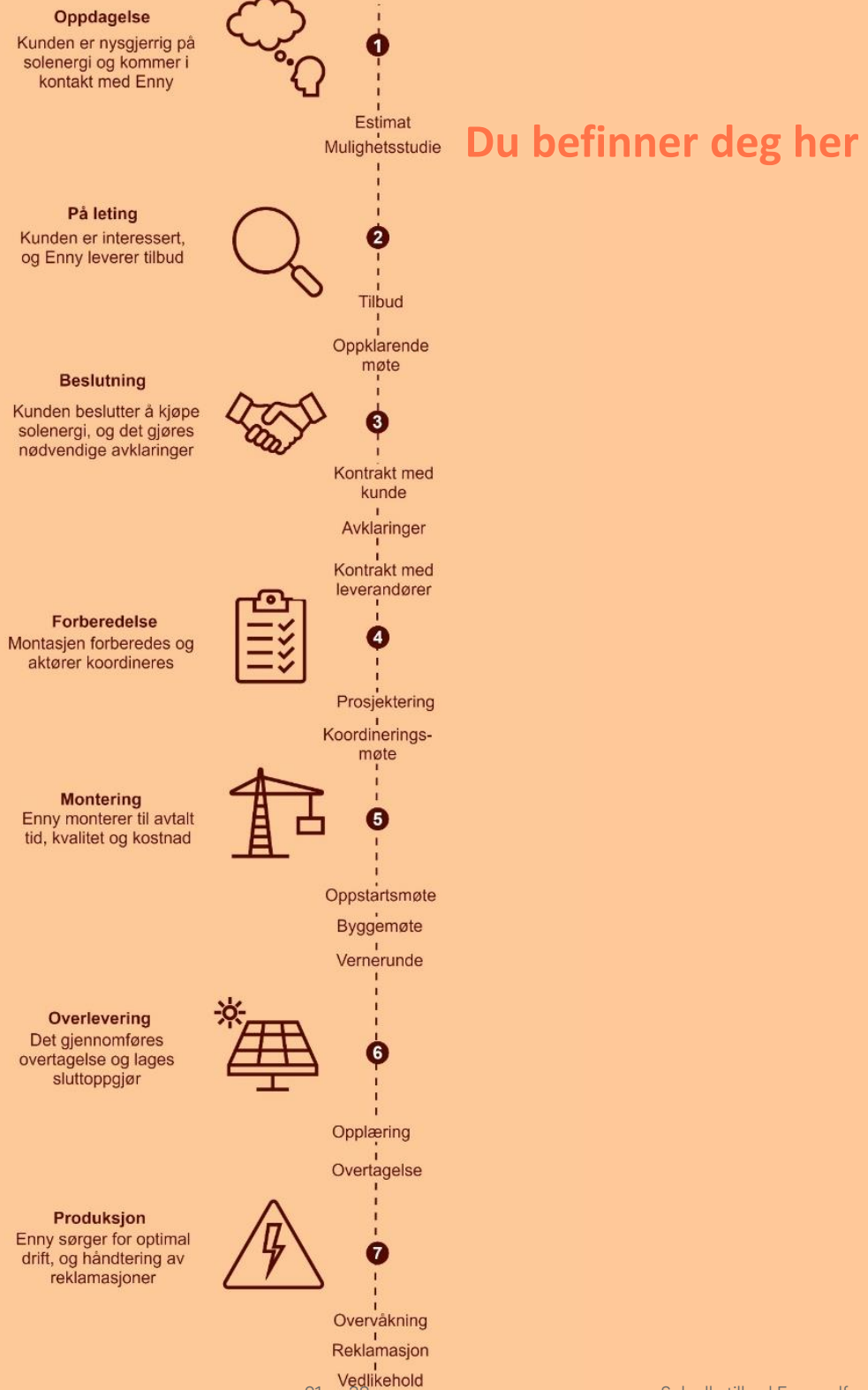
Ved kjøp av anlegget: 30-år kontantstrøm (2024 priser)

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



Vedlegg 5

22 av 38

Solcelle tilbud solcellekraft.pdf

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

Grønt 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

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 en 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 seksjoneringsøknaden.

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 brannslukkingsapparat
- 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 (trekker/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 røret 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 røرنettet for vann skal være utstyrt med vanninntaksbegrensere som stopper inntak av vann ved lekkasje.]

Kommentert [CS5]: Videreført

(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.]

Kommentert [CS6]: Videreført fra gjeldene vedtekter

(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.]

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.

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

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

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.

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

(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

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 besluttes 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.

Nye rene boligsameier – generelt forbehold

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 opptrer 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 forsikringselskap. 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 bebyggd eller planlagt bebyggd 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) reseksjonering: 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 besluttes 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.

Nabolagsprofil

Fyrstikkalléen 9A - Nabolaget Ensjø - vurdert av 338 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Fyrstikktorget i Grensesvingen Linje 126	5 min	0.4 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	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

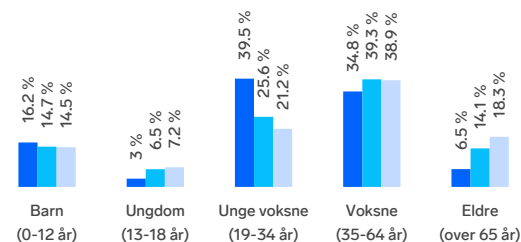
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

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 Ensjø	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 naboeier 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

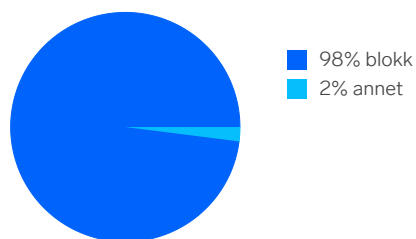
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

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

Boligmasse







«En liten grønn oase "midt i byen"»

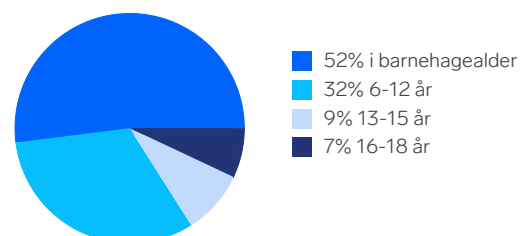
Sitat fra en lokalkjent



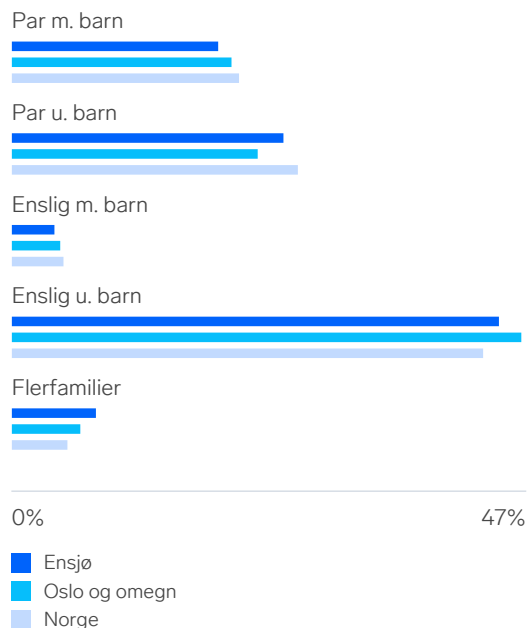
Varer/Tjenester

-  Fyrstikktoget 3 min 
-  Fyrstikktoget Apotek 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

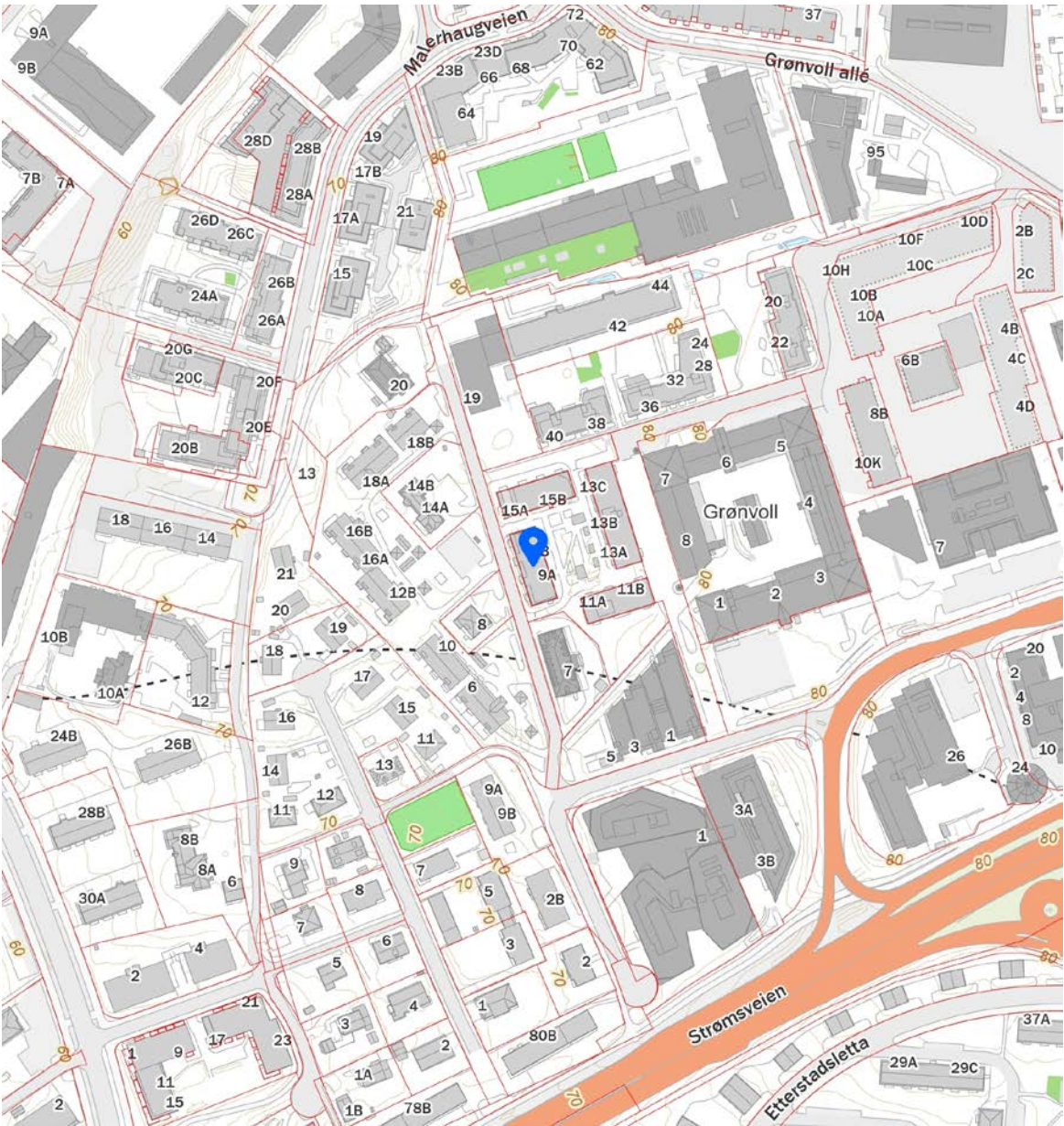
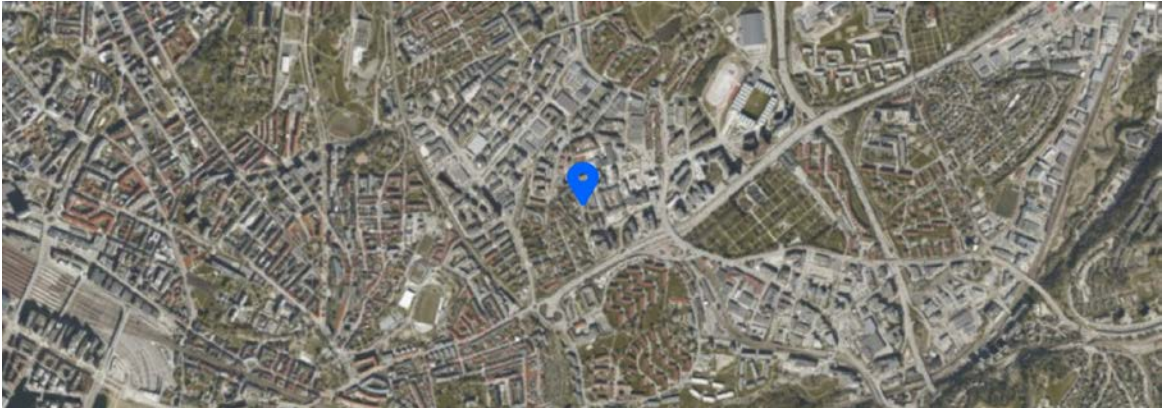


Sivilstand

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



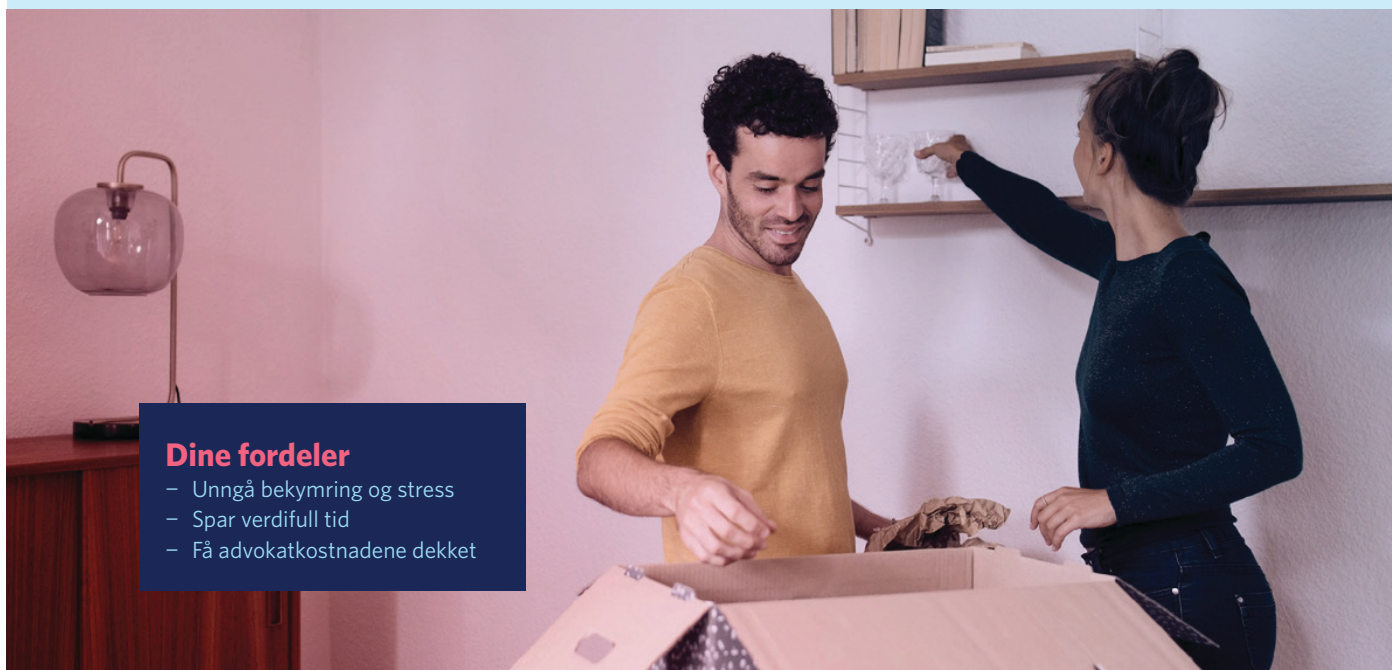
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe 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



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 eigeendom (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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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](https://www.emera.no)



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere 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!



Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no
+47 463 64 086

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.

Budskjema



Daria Zuzanna Dymarska
daria.dymarska@emera.no
463 64 086

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 BINDENDI 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