

# DNB Eiendom

Fra hjem til hjem



## Fyrstikkbakken 14C

BRYN

BOLIGTYPE

Leilighet

PRISANTYDNING

kr 1 025 000

BRA - I / BRA TOTAL

37/39 m<sup>2</sup>

4	Fakta - Nøkkelinformasjon
5	Plantegning
6	Informasjon om eiendommen
18	Vedlegg
62	Bilder



**Bledar Osmani**

Prosjektmegler

[Bledar.Osmani@dnbeiendom.no](mailto:Bledar.Osmani@dnbeiendom.no)

M: +47 454 63 873



**Bente Stubberud**

Prosjektmegler

[Bente.Stubberud@dnbeiendom.no](mailto:Bente.Stubberud@dnbeiendom.no)

M: +47 913 39 949

# Fyrstikkbakken 14C

**Spleis med OsloBolig, kr. 2.350.000,- ved 50% deleie - Nyoppført (2023) 2-roms i et av Oslos mest moderne boligprosjekt**

**VELKOMMEN TIL  
FYRSTIKKBAKKEN 14C**

Velkommen til Fyrstikkbakken 14 - Vinner av Boligprodusentene pris for «årets leilighetsprosjekt 2024».

Om du har lite egenkapital er det nesten umulig å kjøpe bolig i Oslo. I dag må du ha 15 % av kjøpesummen i egenkapital om du skal kjøpe bolig, men spleiser du med OsloBolig trenger du ikke å kjøpe mer enn halvparten av boligen - og da trenger du ikke mer enn halvparten i egenkapital heller. Lettere å få en fot i døra, og lettere å komme seg inn på boligmarkedet.

Oppsummert:  
Ny 2-roms i 5.etg med 9 kvm balkong, HTH-kjøkken, vannbåren gulvvarme, energiklasse A og 1-stavs parkett. Fire felles takterrasser, sauna på taket, treningsrom, selskapslokale er tilgjengelig, samt delebilordning. Alt du måtte trenge i en ellers travel hverdag.

Les mer på [www.Oslobolig.no](http://www.Oslobolig.no)

Velkommen til visning!

PRISANTYDNING	OMKOSTNINGER*
<b>kr 1 025 000</b>	<b>kr 740</b>
<b>ANDEL FELLESGJELD</b>	<b>TOTALPRIS**</b>
<b>kr 1 321 500</b>	<b>kr 2 347 240</b>
<b>FELLESKOST PR MND</b>	<b>ANTALL ROM</b>
<b>kr 7 527</b>	<b>2</b>
<b>BRA-I***</b>	<b>ANTALL SOVEROM</b>
<b>37 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>
<b>BRA TOTAL ***</b>	<b>EIERFORM</b>
<b>39 m<sup>2</sup></b>	<b>Andel</b>
<b>TOMT</b>	<b>BOLIGTYPE</b>
<b>8479 m<sup>2</sup> eiet</b>	<b>Leilighet</b>
<b>BYGGEÅR</b>	<b>ETASJE</b>
<b>2023</b>	<b>5</b>

\* Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning  
 \*\* Hvis salg til prisantydning  
 \*\*\* Nye arealbegreper: Se vedlegg i salgsoppgaven "Nye arealbegrep"

Planteckning



Planteckningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Planteckningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

# Om boligen

## Adresse

Fyrstikkbakken 14C

## Postnummer

0667

## Poststed

Oslo

## Kommune

Oslo

## Kommunenummer

0301

## Matrikkel

Gnr. 144, bnr. 1957

## Boligtype

Leilighet

## Areal

BRA - i: 37 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 39 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

## Underetasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> 2,7 kvm bod

## 5. etasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> 37,8 kvm

TBA fordelt på etasje

## 5. etasje

8 m<sup>2</sup>

## Byggeår

2023

## Standard

Balkong:

Nordvestvendt delvis innglasset balkong

Kjøkken:

Stilren kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer

Bad:

Moderne og romslig baderom som består av vegghengt wc, servant med underskap, speil med lys, inn-/utadslående dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Verdt å merke seg:

Fyrstikkbakken 14 har også mange fasiliteter som gjør livet enklere og mer komfortabelt. Her har man tilgang til bilpool, delemeter fellesareal og fire unike takterrasser. Delemeter er kvadratmeter man deler med andre, som du også kan bruke helt for deg selv. I Fyrstikkbakken 14 blir det blant annet sauna på taket, gjesteleiligheter, selskapslokale med eget kjøkken, sykkelverksted og

sykkelvaskepunkt. Takterrassene har ulike temaer. I Bygg A kan familien samles på Leketoppen hvor terrassen planlegges for lek & samvær. I Bygg B kan du nyte saunaen i Damphuset, eller slappe av i en solseng med utsikt over byen. I Bygg C er Oasen hvor de kreative naboene kan dyrke planter eller bedrive kunst/kultur/musikk. I bygg D kan du treffe dine sprekke naboer og finne formen på Formtoppen. Alt dette blir altså ditt og naboens - gjennom appen Heime.

### Parkering

Det medfølger ikke parkering til leiligheten. Sykkelparkering er plassert både i parkeringsanlegget, og på uteområdet.

Vanlig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Leiligheten ligger i et område med beboerparkering. Med innvilget beboerparkering kan du parkere hele uken mot et årlig gebyr. Har du folkeregistrert adresse i bydelen og er eier av kjøretøyet, kan du søke om beboerparkering. For informasjon og priser se: [www.oslo.kommune.no/beboerparkering](http://www.oslo.kommune.no/beboerparkering).

### Innhold

Er du førstegangskjøper og tjener under 710.000 kr i året? Eller har du eid bolig tidligere og ønsker å komme deg tilbake på boligmarkedet - men tjener under 860.000 kr i året? Da oppfyller du kriteriene!

Eksempler:

A)

Inge på 31 år har ingen barn, og eier ikke bil og han har 100.000 kr i studielån. Han ønsker å kjøpe 50 % av en OsloBolig til totalt 3.700.000 kr. Det kan han få til med en årsinntekt på 600.000 kr.

Inge sin kjøpesum blir 1.850.000 kr som finansieres med 85 % lån og 15 % i egenkapital, og husleien for denne boligen er på 7 000 kr i måneden. Inge får da et boliglån på 1.570.000 kr og må ha en egenkapital på 280.000 kr.

B)

Anne på 44 år har 50 % ansvar for et barn på 8 år og ønsker å kjøpe 50 % av en OsloBolig til totalt 6.000.000 kr. Med en årsinntekt på 730.000 kroner, og om hun ikke eier egen bil, kan hun få det til.

Anne sin kjøpesum blir 3.000.000 kr, som finansieres med 70 % lån og 30 % i egenkapital. Husleien for denne boligen er på 8 400 kr i måneden. Anne får da et boliglån på 2.100.000 kr og trenger en egenkapital på 900.000 kr.

OFTE STILTE SPØRSMÅL (se mer på [www.oslobolig.no](http://www.oslobolig.no)):

Må jeg bo i boligen?

Ja, dette må være din primærbolig. Vi tror at du tar bedre vare på leiligheten når du bor der selv.

Hele formålet med OsloBolig er at du skal få muligheten til å eie din egen bolig.

Kan jeg selge boligen når jeg vil?

Om du vil flytte før du har kjøpt deg inn på hele boligen, så er det fullt mulig. Du legger hele boligen ut til salgs på vanlig måte. Vi deler kostnader og inntekter ut ifra hvor mye vi har spleiset på den. Om du eier 60 % og vi eier 40 %, så får du 60 % av inntektene (men må også dekke 60 % av utgiftene til eksempelvis megler).

Det er viktig å huske på at verdien på boligen kan ha falt i mellomtiden, akkurat som med en vanlig bolig.

Må jeg betale en avgift for å spleise på bolig sammen med OsloBolig?

Det er ingen særskilt avgift til OsloBolig, men du betaler vanlige omkostninger som om du hadde kjøpt bolig på vanlig måte. Du betaler kun for din andel.

Når du senere skal kjøpe en større eierandel så betaler du et administrasjonsgebyr til oss på 6 x rettsgebyr, per tid cirka 7300 kr.

Hvor stor eierandel kan jeg kjøpe?

Det mest vanlige er å starte med 50 %. Ellers er det opp til deg om du vil kjøpe 60, 70, 80 eller 90 % av boligen med en gang - eller etter hvert. Når du snakker med banken din finner dere ut av hva som

er best for deg.

Kan jeg kjøpe en større eierandel etter at jeg har tatt over boligen?

Du kan øke din eierandel én gang i året, minimum 10 %. Prisen justeres oppover etter Eiendom Norges boligprisindeks for ditt område.

Må jeg betale et gebyr for å øke eierandelen min?

Ja, du betaler et gebyr til oss på 6 x rettsgebyr, per tid ca. 7300 kr. I tillegg betaler du vanlige tinglysingsgebyrer, på samme måte som når du kjøper bolig på vanlig måte.

Kan OsloBolig si opp eller avslutte avtalen?

Om OsloBolig fortsatt er med på spleisen etter ti år så har vi rett til å si opp kontrakten og legge boligen ut for salg. Da får du selvsagt din del av verdiökningen. Det vil si at du har ti år på deg til å kjøpe deg inn i boligen.

Hva må jeg betale i måneden?

Du betaler markedsleie til oss for den andelen du ikke eier. Markedsleien er oppgitt i prospektet, og justeres årlig etter en indeks. (Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks, eller KPI). Jo større del av boligen du eier, jo mindre blir leien.

Hva med felleskostnader?

Alle som eier bolig i et sameie eller borettslag betaler felleskostnader til sameiet/borettslaget. Dette er oppgitt i prospektet. Om du har spleiset på 50 % av boligen med oss, må du også dekke 50 % av felleskostnader. I tillegg har du ansvar for utgifter til oppvarming, varmtvann med mer.

Husleien for leilighet B-502 i Fyrstikkbakken er på kr. 17 500,-. Ved 50% kjøp reduseres denne til kr. 8 750,-. Det mest vanlige er å starte med 50 %. Ellers er det opp til deg om du vil kjøpe 60, 70, 80 eller 90 % av boligen med en gang - eller etter hvert.

#### Hviteware

Følgende integrerte hviteware er inkludert i handelen:

- Induksjonsplacetopp
- Stekeovn
- Kjøl-/fryseskap
- Oppvaskmaskin

Ingen øvrige hviteware medfølger

#### Antall bad

1

#### Adgang til utleie

Du kan i utgangspunktet ikke inngå avtale med tredjeperson om utleie av boligen. OsloBolig må samtykke skriftlig, og kan på fritt grunnlag vurdere om samtykke gis.

#### Eierform

Andel

#### Konsesjon

Nei

#### Odelsrett

Nei

#### Boplikt

Nei

#### Driveplikt

Nei

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

8479 kvm

**Regulerings og arealplaner**

Forholdet til endelige offentlige planer og rammetillatelse:

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering/reguleringsplan for Fyrstikkbakken 14, planid S-5060, vedtatt 11.12.2019. Området er regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplanen og rammetillatelsen inneholder rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av gang- og sykkelvei i Fyrstikkbakken samt trappeforbindelse mellom planområdet og Jernbaneveien.

Rammetillatelse for prosjektet er mottatt 21.10.2020. Kopi av rammetillatelsen kan fås ved henvendelse til megler.

Detaljregulering med konsekvensutredning for Østensjøbanen (Brynseng - Hellerud) er vedtatt. Omlegging av T-bane i tunell mellom Hellerud til Brynseng forventes ferdigstilt omtrent likt som ferdigstillelse av prosjektet Fyrstikkbakken 14. Det vil i forbindelse med dette etableres gang- og sykkelvei i den gamle T-banetraseen når Østensjøbanen er lagt om.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Fyrstikkbakken 14 - Oppføring av fire boligblokker datert: 15.11.2023. Brukstillatelsen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Liste over arbeider som gjenstår ved midlertidig brukstillatelse for blokk B følger av ansvarlig søkeres redegjørelse til søknaden om brukstillatelse.

Følgende arbeider av sikkerhetsmessig karakter gjenstod ved søknad om midlertidig brukstillatelse, som ansvarlig søker torsdag 30.11.2023 har bekreftet at er ferdigstilt:

- Komplettere glassfelt i rekkverk. 1 sted. (Kryssfinér montert midlertidig på grunn av feilbestilling).
- Festebolt for fallsikring takplan 2.
- Komplettere lås og beslag.
- Montere luke over kum.
- Montere rekkverk.
- Komplettere lås og beslag plan 5 på gangbro.

I tillegg til overstående stod befaring med Oslo brann- og redningsetat og overlevering av nøkler på listen. Søker har bekreftet at befaringen blir utført 01.12.2023, men uten at det innebærer arbeider som har betydning for sikkerheten.

Gjenstående arbeider som ikke har betydning for byggets sikkerhet i bruk skal være utført innen 31.08.2024

Midlertidig brukstillatelse er en tillatelse fra bygningsmyndighetene til å ta å ta hele eller deler av byggverket midlertidig i bruk før søknadspliktig tiltak er ferdigstilt og utførelsen er endelig avsluttet. At midlertidig brukstillatelse eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggmeldt eller godkjent.

Per 03.10.2024 er det sendt søknad om ferdigattest.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.11.2023.

**Tinglyste bestemmelser og rettigheter**

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

28.05.1998 - Dokumentnr: 29733 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1956

Betyr:

Eiendommen er sammenslått med ovenstående matrikkel.

31.08.2009 - Dokumentnr: 634419 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:1957 Snr:1-165

Bestemmelse om adkomstrett av uteoppholdsarealer

Bestemmelse om parkering til tre parkeringsplasser

Bestemmelse om adkomstrett

Rett til påkobling for VAV

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

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

Gjelder denne registerenheten med flere

Betyr:

Som eier av tomt gnr 144 bnr 2127 i Oslo gir jeg eier av gnr 144 bnr 1957 i Oslo følgende rettigheter:

1. Det gis fri bruk av bruk/adkomst av uteoppholdsarealer, adkomst via trappe og heis hus.

2. Det gis rett til å benytte parkeringskjeller og rett til å anlegge 3 stk utvendige parkeringsplasser, slik at bnr 1957 kan dekke sitt maksimale parkeringskrav iht. til enhver tid gjeldene regulering og parkeringsnorm på min eiendom, basert på at eiendommen skal maksimalt utnyttes.

3. Det gis kjøreadkomst over min eiendom.

4. Det gis rett til påkobling for VAV. Framtidig vedlikeholdskostnader fordeles etter antall enheter som benytter felles anlegg.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten"

10.02.2011 - Dokumentnr: 111342 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2127

Betyr:

Eiendommen er sammenslått med ovenstående matrikkel.

17.10.2023 - Dokumentnr: 1153392 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1 - 163

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 40/10278

Snr: 164

Formål: Nærings

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 266/10278

Snr: 165

Formål: Nærings

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/10278

Gjelder denne registerenheten med flere

#### Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens Grunnbeløp).

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig/privat ledningsnett for vei, vann og avløp.

#### Radonmåling

Radonverdier må oppgis for alle boliger hvor det foregår uteleie. Ved for høye verdier må det

iverksettes tiltak. Se også: <http://www.dsa.no/radon>

Det er ikke utført radonmåling på noen deler av eiendommen.

#### Diverse

Fyrstikkbakken 14 ligger sentralt på Bryn i Oslo, og er et fremtidsrettet og miljøvennlig boligprosjekt med ca 160 leiligheter fordelt på 4 bygg. Fyrstikkbakken 14 er bygget i massivtre, og er Norges første Future Built prosjekt for bolig.

Det er kort vei til både t-bane og togstasjon. I tillegg til gode sykkelforhold både til og fra sentrum. Det er parkering for sykkel, og sameiet tilbyr utleie for elbiler til de som ønsker.

Fyrstikkbakken 14 er et unikt boligkonsept, hvor store områder deles av beboerne, både utendørs og innendørs. Dette kalles «delemeter» - altså meter man deler med andre beboere. Arealer som selskapslokale med lounge og kjøkken, gjesteleiligheter, verksted, samt hyggelige møteplasser på bakkeplan. På toppen av alle byggene vil alle beboerne kunne nyte livet på fantastiske takterrasser, med fantastisk utsikt over by og fjord, og gode solforhold fra morgen til kveld.

Takterrassene har ulike temaer. I Bygg A kan familien samles på Leketoppen hvor terrassen planlegges for lek & samvær. I Bygg B kan du nyte saunaen i Damhuset, eller slappe av i en solseng med utsikt over byen. I Bygg C er Oasen hvor de kreative naboen kan dyrke planter eller bedrive kunst/kultur/musikk. I bygg D kan du treffe dine spreke naboor og finne formen på Formtoppen. Alt dette blir altså ditt. Og naboen.

#### Oppvarming

Energi til produksjon av varmtvann og oppvarming leveres med fjernvarme fra Fortum.

Oppvarming av stue, kjøkken og bad med vannbåren gulvvarme.

Gulvvarmeanlegget er dimensjonert i henhold til forskriftskrav, slik at det kan forventes 22-23°C romtemperatur i oppholdsrom i vinterhalvåret, og ned til 21°C ved dimensjonerende utetemperatur.

Det monteres målere i hver leilighet for energimåling av varmtvann og oppvarming

#### Energikarakter

A

#### Energifarge

Grønn

#### Borettslagsnavn

Fyrstikkbakken 14 Brl

#### Organisasjonsnummer

928964051

#### Andelsnummer

62

#### Forretningsfører

OBOS

#### Forsikringsselskap

Tryg

#### Polisenummer

8717258

#### Om borettslaget

Fyrstikkbakken 14 BRL består av 86 borettslagsandeler

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS banken

Restgjeld kr: 253.893.291,-

Restgjeld pr.: 07.11.2024

Rentevilkår: 5,35%

Rentevalg:

- Flytende rente

Gjenværende avdragstid er: 39 år 3 mnd

Første avdrag etter avdragsfri periode starter år: 01.01.2029

Øvrige opplysninger om lånet:

Andel av den totale fellesgjelden for leiligheten utgjør per 07.11.2024 kr. 2.642.211,-

#### Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er tilknyttet en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader.

Tilbyder av sikringsordningen er: OBOS

Varighet av sikringsordningen: Varer til den blir sagt opp av en av partene.

Oppsigelsestid av sikringsordningen: 12 - tolv - måneder

#### Kommentar fellesgjeld

Det er mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Dette kan gjøres i spesifikke perioder i løpet av året, dersom tidspunkt er av betydning ta kontakt med megler.

#### Regnskap/budsjett

Megler har kopi av driftsbudsjett for år: 2024 . Dette kan interesserter få oversendt.

#### Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmel overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

#### Vedtekter/husordensregler

Megler har kopi av selskapets husordensregler og vedtekter. Dette kan interesserter få oversendt.

#### Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulykke for de øvrige brukerne av eiendommen, ref. vedtekter.

# Økonomi

#### Totalpris

Kr 2 346 500

#### Prisantydning

Kr 1 025 000

**Fellesgjeld**  
Kr 1 321 500

**Fellesgjeld pr. dato**  
01.11.2024

**Rentekost. fellesgjeld**  
Kr 11 780

**Omkostninger**  
Kr 740  
1 025 000,00 (Prisantydning)  
1 321 500,00 (Andel av fellesgjeld)  
-----  
2 346 500,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

**Omkostninger**  
240,00 (Pantattest kjøper )  
500,00 (SK Tinglysning pantedokument BL)  
-----  
740,00 (Omkostninger totalt)  
-----  
2 347 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

**Totalt inkl. omk.**  
Kr 2 347 240

**Felleskostnader pr. mnd**  
Kr 7 527

**Felleskostnader inkluderer**  
Akontobeløp varmtvann og fjernvarme, kommunale avgifter, forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester som snømåking, plenklipping, felleskostnader for parkering- og delemeterfunksjonen, forretningsførsel og renhold.

Felleskostnader for 50% eierskap til leiligheten utgjør pr. d.d kr. 7 527,-  
Bredbånd kr. 399,-  
Felleskost brøk kr. 988,-  
Felleskost delemeter kr. 250,-  
Kapitalkost. lån 1 OBOSS01 kr. 5 890,-

Totale felleskostnader for 100% eierskap til leiligheten utgjør pr d.d kr 14 655,- per måned  
Herav:

Bredbånd kr. 399,-  
Felleskost brøk kr. 1 976,-  
Felleskost delemeter kr. 500,-  
Kapitalkost. lån 1 OBOSS01 kr. 11 780,-

#### Felleskostnader etter avdragsfri periode

Estimert endring etter avdragsfri periode er opplyst å ligge på ca. 2.140,-, dette kommer i tillegg til totale felleskostnader samt kapitalkostnader.

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

#### Info formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppkjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## Område

#### Bebyggelsen

Boligblokk på 7 etasjer, felles takterrasse og kjeller/garasjeanlegg antatt oppført i stål, mur og betongkonstruksjoner, samt utfyllende bindingsverksvegger i tre. Leilighetsskillende dekker i armert betong. Fasader forblendet med beiset panel, samt flatt yttertak antatt tekket med papp/Sarnafil.

Fyrstikkbakken 14 består av fire blokker, med underliggende garasjeanlegg. Totalt 163 leiligheter.

#### Beliggenhet

Fyrstikkbakken 14 ligger i Bydel Østensjø og grenser til Bydel Gamle Oslo og Bydel Alna. Området er en herlig kombinasjon av å bo sentralt i byen, samtidig som man har natur og rekreasjonsområder rett utenfor døra.

I åskammen bak byggene opprettes det gangsti som knytter Nordre Skøyen hovedgård til Fyrstikkbakken 14. Det er også trappeforbindelse til Bryn stasjon, som gjør at du raskt kan komme deg til sentrum (kun 3 min togtil Oslo S) eller til Oslo Lufthavn på cirka en halvtime. Også t-banen fra Hellerud tar deg dit du ønsker en kort spasertur fra boligen, hvor Tveita senter kun er 1 stopp unna.

Alnaelva, Svartdalsskogen og Østensjøvannet er flotte turområder, sommer som vinter, og også Østmarka byr på naturlige opplevelser som bl.a. langrenn, badevann og fiske

#### Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra DNB Eiendom under annonserte visninger.

#### Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Oslo kommune, tlf. 21 80 21 80 for nærmere informasjon

## Øvrig info

#### Oppdragsnummer

912240411

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

#### Selger

Oslobolig AS

#### Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. forsikringsvilkårene.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforstørrelse 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 help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 700,- / 5 200,- / 6 800,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).

### Salgs- og betalingsvilkår

#### Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interesserter oppfordres til å undersøke eiendommen nøyde, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rádfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfilles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er." Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgjøre om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Selger har ikke hatt muligheten til å innhente tilstandsrapport eller foreta oppmålinger i forbindelse med salget, fordi boligen er under oppføring. Opplysninger om areal er basert på informasjon som er gitt fra utbygger/arkitekt. Dette må anses som omtrentlig, og kan fravike noe fra sluttproduktet.

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyne, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

#### Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

#### Personvern

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig og behandler personopplysninger som er nødvendige for å oppfylle den tjenesten du ønsker knyttet til et eiendomsmegleroppdrag, når du er interessent, visningsdeltaker/-påmelding, budgiver og kjøper. Det rettslige grunnlaget for behandlingen av personopplysninger, er personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav b for å oppfylle avtale med deg.

Informasjon og dokumenter knyttet til et eiendomsmegleroppdrag oppbevares i 10 år DNB Eiendom benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere.

Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger i <https://dnbeiendom.no/om-oss/personvern>

#### Formidling

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Kun navn på personer som har samtykket til det, vil bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden.

#### Meglars vederlag

Meglars vederlag er avtalt til kr 37 500,-  
Markedsføring kr 14 000,-  
Tilrettelegging kr 5 000,-  
Visningshonorar kr 3 000,-  
Antall visninger inkludert i provisjonen: 2  
Oppgjørstjenester kr 8 000,-  
Eiendomsregisteret og e-signering kr 0

Selger dekker følgende utlegg til megler:

Selgers tinglysingskostnader kr 500,-

#### Tilbud på lånefinansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforerespørrelse.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte meglere mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

#### Vedlegg til Salgsoppgave

- Arealoppmåling
- Energiattest
- Reguleringskart
- Midlertidig brukstillatelse
- Kvalifiseringsskjema
- Generelle vilkår for Osloboligs ordning med spleis på bolig i borettslag
- Kjøpekontrakt for andelsleilighet
- Avtale om kjøp av borettslagsandel gjennom Oslobolig
- Vedtekter

#### Kontaktperson

Bledar Osmani  
Prosjektmegler  
[Bledar.Osmani@dnbeiendom.no](mailto:Bledar.Osmani@dnbeiendom.no)  
Tlf: 454 63 873

Bente Stubberud  
Prosjektmegler  
[Bente.Stubberud@dnbeiendom.no](mailto:Bente.Stubberud@dnbeiendom.no)  
Tlf: 913 39 949

#### Ansvarlig meglér

Bledar Osmani  
Prosjektmegler  
[Bledar.Osmani@dnbeiendom.no](mailto:Bledar.Osmani@dnbeiendom.no)  
Tlf: 454 63 873

#### Avdeling

DNB Eiendom AS, avd. Nybygg Oslo, Dronning Eufemiasgt. 30, Bygg M 7 Sør  
0191 OSLO  
Tlf: 951 59 999  
Org.nr.: 910 968 955

#### Salgsoppgavedato

08.11.2024

#### Visning

Som annonseret eller ta kontakt med meglér Bledar Osmani på mob 454 63 873 for avtale om visning.

# Vedlegg

Øvrige vedlegg

Nabolagsprofil

# Kjøp via Oslobolig

Har du lyst eller er du interessert i å kjøpe en av boligene Oslobolig har tilgjengelig for salg gjennom en boligkjøpsmodell? Oslobolig retter seg mot en bestemt målgruppe, og det er kun personer innenfor målgruppen som kan kjøpe disse boligene. Fyll ut skjemaet under for å se om du oppfyller kravene.

## 1

- Jeg/vi er førstegangskjøper (eier ikke annen bolig og har heller ikke eid annen bolig tidligere), og har lavere samlet brutto inntekt enn kr 710.000,-.
- Jeg/vi er ikke førstegangskjøper (eventuell nåværende bolig skal selges ved kjøp av bolig via Oslobolig), og har lavere samlet brutto inntekt enn kr 860.000,-.

Krysset du av på en av disse? Da er du kvalifisert til å kjøpe fra Oslobolig!

## 2

### Hvis du er kvalifisert, trenger du finansieringsbevis.

Finansieringsbeviset skal utstedes av godkjent norsk finansinstitusjon, for eksempel banken din. Hvis du er kvalifisert gjennom avkryssingen over, så kan du kontakte megler for å bli sendt videre til et eget team i DNB som kjenner boligkjøpsmodellen og Oslobolig godt.

Hva som skal til for å få finansieringsbevis er et forhold mellom deg og banken din. Oslobolig får ikke innsyn i kredittvurderingen. To forhold er likevel viktig:

- Du må ha egenkapital, minimum 15% av kjøpesummen du skal betale.
- Du må kunne betjene de månedlige utgiftene, inkludert husleien på den eierandelen du skal leie av Oslobolig.

## 3

### Nå kan du by. Da må du kjenne til budprosessen og hvordan vi velger ut kjøperen.

Du legger inn bud til megler og vedlegger finansieringsbeviset og dette kvalifiseringsskjemaet. Merk at for noen av Oslobolig sine leiligheter har OBOS-medlemmer forkjøpsrett, der den med lengst ansiennitet får tilslaget. Frist for kjøp av bolig med OBOS forkjøpsrett er 14 dager fra prosjektet legges ut for salg. Se det enkelte prospekt for nærmere opplysninger om hvilke leiligheter det er forkjøpsrett på. For øvrige boliger via Oslobolig velges den budgiveren med lavest inntekt, basert på opplysningsene i dette skjemaet.

- Min brutto årsinntekt i siste skattemelding, punkt 2.1 er kr. \_\_\_\_\_.
- Jeg er OBOS-medlem.
- Mitt bud gjelder for minimum 50% av boligen.

Noen bekreftelser:

- Jeg har lest og forstått «generelle vilkår for deleie».
- Jeg samtykker i at Oslobolig v/megler sender mitt navn, medlemsnummer og fødselsnummer til OBOS for avklaring av forkjøpsrett.
- Jeg er kjent med at selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.
- Jeg oversender min siste skattemelding til megler dersom jeg får tilslaget på en bolig.

\_\_\_\_\_  
Sted/dato:

\_\_\_\_\_  
Budgivers navn



# **Generelle vilkår for OsloBoligs ordning med spleis på bolig i borettslag**

## **1. Bakgrunn og formål**

Ved OsloBoligs ordning med spleis på bolig i borettslag legger OsloBolig AS, org. nr. 928 054 403, ut nærmere definerte borettslagsandeler for salg. Kunden kan velge å kjøpe en ideell andel - minimum 5/10 av borettslagsandelen i stedet for hele andelen. Boligens samlede eierandel er 10/10. Kjøp av eierandeler i Boligen, må skje i hele tideler. OsloBolig eller OsloBoligs datterselskap (samlet omtalt som **Oslobolig**) beholder den resterende ideelle andelen, og Kunden og OsloBolig eier borettslagsandelen i sameie. Disse vilkårene angir rettigheter og plikter for Kunden og OsloBolig i forbindelse med kjøp av bolig med OsloBoligs boligmodell. Vilkårene inngår som del av OsloBolig-avtalen, hvor nærmere opplysninger om gjenstand for avtalen og Kundens betalingsforpliktelser følger.

## **2. Definisjoner**

«**Avtale om kjøp av større eierandel**» er avtalen mellom OsloBolig AS og en fysisk deleier om sistnevntes kjøp av hele eller deler av OsloBoligs eierandel i Boligen, og som er nærmere regulert i punkt 13 i Vilkårene.

«**Boligen**» er den boligen som er nærmere angitt i OsloBolig-avtalen.

«**Bruktboligprisstatistikken**» er prisstatistikken utgitt av Eiendom Norge, org.nr. 984 756 925 (bransjeforeningen for eiendomsmeblingsforetak) i samarbeid med Eiendomsverdi AS og Finn.no, som anvendes ved beregning av kjøpesummen Kunden skal betale ved kjøp av større eierandel i Boligen, og som nærmere angitt i OsloBolig-avtalen punkt 6.

«**Borettslaget**» er borettslaget som er angitt i OsloBolig-avtalen.

«**OsloBolig-avtalen**» er avtalen inngått mellom Kunden og OsloBolig om kjøp av og sameie i en borettslagsbolig gjennom OsloBoligs ordning. De generelle vilkårene inngår som en del av OsloBolig-avtalen, i henhold til OsloBolig-avtalen punkt 5.

«**Fysisk deleier**» er en fysisk person som er part i OsloBolig-avtalen. Den eller de fysiske personene som er part i OsloBolig-avtalen betegnes samlet som Kunden.

«**Kjøpesummen**» er den kjøpesummen en Fysisk deleier betaler til OsloBolig ved kjøp av større eierandel i Boligen. Kjøpesummen beregnes i henhold til Vilkårene i punkt 13. 6 og 13.7 nedenfor.

«**Kjøpsavtalen**» er avtalen om kjøp av eierandel av andel i Borettslaget, som inngår som bilag 1 til OsloBolig-avtalen.

«**Kjøpsforespørsel**» er den skriftlige forespørselen fra en Fysisk deleier til OsloBolig om kjøp av større eierandel i Boligen, jf. punkt 13.1 i Vilkårene.

«**Kunden**» er den eller de fysiske personer som har inngått avtale med OsloBolig

«**Oslobolig**» er OsloBolig AS, org. nr. 928 054 403, c/o Axera Business Management AS; Tordenskioldsgate 8, 0160 Oslo.

«**Part**» er den enkelte part som har undertegnet OsloBolig-avtalen.

«**Partene**» er felles betegnelse på partene som har undertegnet OsloBolig-avtalen.

«**Vilkårene**» er vilkårene i dette dokumentet, det vil si Generelle vilkår for Osloboligs ordning med spleis på bolig.

### **3. Partene og deres innbyrdes ansvar**

OsloBolig-avtalen blir inngått mellom Oslobolig og én eller flere fysiske personer. Disse betegnes hver for seg som Part og samlet som Partene. Den eller de fysiske personene som inngår avtale om å spleise på bolig med Oslobolig betegnes samlet som Kunden og hver for deg som Fysiske deleiere.

Der Kunden består av flere fysiske personer er disse solidarisk ansvarlige overfor Oslobolig for forpliktelser som ligger til Kunden etter OsloBolig-avtalen.

### **4. Osloboligs avkall på bruksrett gjennom bruksoverlating til Kunden**

Det følger av sameigelova og burettslagslova at både Kunden og Oslobolig har bruksrett til Boligen. Oslobolig gir avkall på sin bruksrett til Boligen, og overlater bruken av sin andel av Boligen til Kunden. Kunden får dermed eksklusiv bruksrett til Boligen.

Som vederlag for at Kunden får eksklusiv bruksrett til Boligen betaler Kunden et månedlig beløp til Oslobolig i henhold til OsloBolig-avtalen punkt 7.2 og Vilkårene punkt 5, og har ansvar for øvrige kostnader og vedlikeholdsplikter som følger av OsloBolig-avtalen, Vilkårene eller Borettslagets vedtekter.

Ettersom Oslobolig ikke har bruksrett til Boligen, skal Oslobolig være unntatt fra alle plikter som er lagt til Kunden i OsloBolig-avtalen og Vilkårene, med mindre annet følger av Vilkårene.

Kunden skal gi Oslobolig eller Osloboligs representant adgang til Boligen for tilsyn og inspeksjon samt i den utstrekning det trengs for å gjennomføre pliktig vedlikehold på Kundens vegne, eller andre arbeider som må utføres for å hindre skade på Boligen eller eiendommen for øvrig.

### **5. Felleskostnader til borettslaget og løpende utgifter til leiligheten**

Partene er ansvarlige for en andel av Borettslagets felleskostnader tilsvarende hver Parts eierandel i Boligen, og har tilsvarende rettigheter i Borettslagets fellesformue. Kundens andel av Borettslagets felleskostnader er nærmere angitt i OsloBolig-avtalens punkt 7.2.

Kunden er ansvarlig for samtlige kostnader som er knyttet til bruken av Boligen og som ikke inngår i Borettslagets felleskostnader. Kunden tegner og betaler selv for eget strømabonnement, og betaler for forbruk av vann om kostnaden for forbruk av vann er spesifisert pr. bolig. Dersom Borettslaget har fjernvarme eller annen felles energilosning, skal Kunden betale for Boligens energiforbruk om forbruk og kostnad er spesifisert pr. bolig. Kundens plikt til å betale disse kostnadene gjelder enten kostnadene faktureres sammen med Borettslagets felleskostnader eller direkte fra leverandør til andelseierne i Borettslaget.

Oslobolig er ansvarlig for innbetaling av Boligens samlede, løpende felleskostnader til Borettslaget. Kunden skal på sin side betale sin del av disse felleskostnadene direkte til Oslobolig, eller til den Oslobolig utpeker, innen ordinært forfallstidspunkt for andelseiernes betaling av Borettslagets felleskostnader.

## **6. Vederlag for Osloboligs bruksoverlating av Boligen**

Kunden skal betale et månedlig vederlag til Oslobolig, for at Oslobolig avstår fra å bruke Boligen, jf. punkt 4.

Det månedlige vederlaget utgjør en forholdsmessig andel av markedsleien for hele boligen tilsvarende den eierandel Oslobolig til enhver tid har i Boligen.

Husleieloven gjelder ikke i avtaleforholdet mellom Oslobolig og Kunden. Selv om Husleieloven ikke gjelder for avtaleforholdet, gis Kunden samme leieprisvern som etter husleieloven, og husleielovens regler for leiereguleringer, herunder indeksregulering og tilpasning til gjengs leie, skal benyttes. Vederlaget Kunden betaler til Oslobolig kan følgelig justeres på samme måte som om det var et leieforhold etter Husleieloven, justert i forhold til den eierandel Oslobolig til enhver tid har i Boligen. Det er reglene om leieprisvern i den til enhver tid gjeldende husleielov som skal legges til grunn for avtaleforholdet.

Forskuddsvis betaling skal skje til Osloboligs konto innen den 1. i hver måned. Dersom overtakelse av Boligen skjer før den 1. i en måned, vil første faktura gjelde for både første og andre måned av boforholdet.

Fakturering vil skje sammen med Kundens andel av Borettslagets felleskostnader i henhold til punkt 5 i Vilkårene. Ved innkrevingen vil beløpene bli delt opp, slik at det tydelig vil fremgå hvilket beløp som gjelder hva. Ved forsinket betaling påløper renter i henhold til forsinkelsesrenteloven.

Dersom Kundens eierandel i Boligen øker, jf. Vilkårene punkt 13, skal vederlaget justeres i samsvar med Kundens nye eierandel i boligen, med virkning fra overtakelse av eierandelen.

## **7. Hvis Kunden ikke betaler**

Hvis Kunden misligholder sine betalingsforpliktelser etter punkt 5 og 6, vil Kunden motta purring med varsel om inkasso og opplysning om at fortsatt betalingsmislighold vil gi Oslobolig rett til å begjære tvangssalg av Boligen. Nærmere bestemmelser om tvangssalg følger i punkt 14.2 i Vilkårene.

Oslobolig har rett til å kreve erstatning for tap Oslobolig påføres som følge av at Kunden ikke overholder betalingsforpliktelsene etter OsloBolig-avtalen.

## **8. Ansvar, bruk og vedlikehold av Boligen**

Kunden overtar Boligen i den stand som følger av Kjøpsavtalen. Etter overtakelse har Kunden alene ansvar for forpliktelser ved bruk og vedlikehold av Boligen.

Kunden skal oppfylle alle plikter som følger av lov om borettslag og Borettslagets vedtekter om bruk og vedlikehold av Boligen. Den eller de Fysiske deleierne som har bruksrett til Boligen skal sørge for å overholde disse pliktene, samt dekke kostnadene forbundet med dette, herunder kostnader til reparasjon og utskifting i Boligen. Plikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade på Boligen, jf. borettslagsloven § 5-12 (4). Oslobolig skal likevel ha kostnadsansvar for utbedring av tilfeldig skade på Boligen i henhold til sin eierandel i Boligen.

Enhver Part kan iverksette nødvendig vedlikehold for å berge Boligen fra skade eller ødeleggelse i tilfeller hvor en slik rett ville følge av sameieloven § 8 annet ledd.

Dersom Kunden ved feil eller forsømmelse av sine forpliktelser påfører Boligen en skade eller verdiforringelse, for eksempel som følge av manglende vedlikehold eller ved skader på innvendige flater eller inventar, kan Oslobolig kreve sitt tap dekket av Kunden.

## **9. Forandringer i boligen**

Kunden kan ikke uten Osloboligs skriftlige samtykke foreta vesentlige forandringer i eller av Boligen. Dette innebærer blant annet at Kunden ikke kan endre Boligens planlösning eller funksjon, eksempelvis gjennom å rive eller flytte innervegger. Kunden kan likevel gjennomføre tiltak som inngår i det alminnelige vedlikeholdet av Boligen, eksempelvis maling og tapetsering samt utskifting av hvitevarer og armatur. Kunden gjøres samtidig oppmerksom på at enkelte tiltak i Boligen kan kreve forutgående samtykke fra styret i Borettslaget.

## **10. Forsikring**

Kunden skal til enhver tid bekoste innboforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Oslobolig kan kreve at Kunden fremlegger forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring. I tilfelle skade skal egenandelen betales av Kunden, med unntak for tilfeldig skade, hvor partene dekker kostnadene etter eierandel i Boligen.

Kunden tegner ikke forsikring for Boligen. Det er Borettslagets ansvar å sørge for bygningsforsikring.

## **11. Partenes rettslige rådighet over boligen**

Dette punktet regulerer Partenes adgang til å overdra og pantsette sin eierandel i Boligen, og adgangen til bruksoverlating. Partene har rett til å overlate bruken av Boligen, og har rett til å overdra og pantsette sin eierandel i Boligen, med de begrensninger som følger nedenfor samt av lov om borettslag og Borettslagets vedtekter.

### **11.1 Forkjøpsrett**

Ved overdragelse av andel i Boligen, har de øvrige Parter forkjøpsrett i henhold til reglene i sameieloven § 11. Oslobolig har i tillegg første prioritets forkjøpsrett gjennom vedtekten til Borettslaget og kan alltid velge å kreve forkjøp etter disse bestemmelserne. Forkjøpsrett for en Part skal ikke kunne gjøres gjeldende i de tilfelle som er regulert i lov om borettslag § 4-12 første ledd om rettsovergang til nærmeststående eller der overdragelse av eierandel skjer fra Oslobolig til annet selskap i Oslobolig -konsernet.

### **11.2 Osloboligs rett til å overdra eierandel i Boligen**

Oslobolig skal ikke overdra sin eierandel i Boligen til andre, med mindre overdragelse gjøres til annet selskap i Oslobolig-konsernet eller som følge av krav om kjøp av større eierandel fra en Part i OsloBolig-avtalen. Oslobolig har også rett til å overdra sin andel av Boligen dersom hele Boligen selges samlet eller dersom en Fysisk deleier ønsker at en ny fysisk person skal tre inn i OsloBolig-avtalen.

### **11.3 Fysiske deleieres rett til å overdra eierandel i Boligen**

En Fysisk deleier kan ikke overdra sin eierandel i Boligen uten skriftlig samtykke fra Oslobolig. Oslobolig skal godkjenne overdragelse av eierandelen dersom følgende vilkår er oppfylt:

- a. Overdragelsen skjer til en fysisk person som skal bo i Boligen,
- b. Den fysiske personen (ny fysisk deleier) kan fremvise finansieringsbevis avgitt av en finansinstitusjon med konsesjon til å drive finansvirksomhet i Norge eller et tilsvarende dokument som bekrefter at kjøper av andelen vurderes å kunne betjene de økonomiske

- forpliktelser som overdragelsen vil medføre, herunder betaling for andelen samt månedlige kostnader til Oslobolig ,
- c. Den fysiske personen gir skriftlig tilslutning til OsloBolig-avtalen, på samme vilkår som øvrige Fysiske deleiere, samt signerer ny versjon av OsloBolig-avtalen og dets bilag med nødvendige endringer grunnet endret parts- og eierforhold. Ved sin tilslutning til OsloBolig-avtalen aksepterer den nye fysiske deleieren å bli medansvarlig for Kundens forpliktelser overfor Oslobolig, også for forpliktelser som har oppstått før ny fysisk deleier har overtatt sin eierandel i Boligen.

Oslobolig gir ikke samtykke til tinglysing av eierskifte før vilkårene over er oppfylt.

Dersom en Fysisk deleier ønsker å overdra hele sin eierandel i Boligen, og ingen Part benytter seg av forkjøpsretten etter punkt 11.1, kreves det også samtykke fra øvrige Fysiske deleiere.

Dersom en Fysisk deleier ønsker å overdra hele sin eierandel i Boligen, og konsekvensen av dette vil være at sameiet med Oslobolig opphører, kan Oslobolig nekte å samtykke til overdragelsen. Opphør av sameiet med Oslobolig skal i så fall i stedet skje i henhold til bestemmelsene om oppløsning av sameiet og salg av Boligen i punkt 14.1 i Vilkårene.

Overdragelse av eierandelen forutsetter at ny fysisk person som skal tre inn i OsloBolig-avtalen godkjennes som andelseier i henhold til borettlagsloven og Borettslagets vedtekters bestemmelser om dette.

Det påløper et eierskiftegebyr ved overdragelse av hele eller deler av en eierandel i Boligen, i medhold av borettlagsloven § 4-6. Eierskiftegebyret belastes den Fysiske deleieren som overdrar eierandelen.

Dersom overdragelse av eierandelen skjer i strid med bestemmelsene i dette punktet, har Oslobolig rett til å løse opp sameiet med umiddelbar virkning og kreve Boligen solgt i medhold av punkt 14.2 i Vilkårene.

#### **11.4 Pantsetting av eierandel i Boligen**

En Fysisk deleier har rett til å pantsette sin eierandel i Boligen på første prioritet til sikkerhet for finansiering av kjøpet av eierandelen i Boligen.

Til sikkerhet for Osloboligs krav mot Kunden etter OsloBolig-avtalen skal det tinglyses et pantedokument i den eller de fysiske deleernes eierandel i Boligen, jf. OsloBolig-avtalen punkt 11 A. Pantedokumentet skal ha beste prioritet, men Oslobolig viker prioritet til fordel for pantedokument til sikkerhet for finansiering av den Fysiske deleierens kjøp av eierandelen i Boligen.

Oslobolig-avtalen begrenser ikke Fysiske deleieres rett til å pantsette sin eierandel på prioritet etter Osloboligs pantedokument.

#### **11.5 Bruksoverlating av Boligen**

Kunden har rett til bruksoverlating av Boligen der dette er tillatt etter borettlagslovens bestemmelser. Bruksoverlating og fremleie av hele Boligen krever samtidig skriftlig samtykke fra Oslobolig. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

## **12. Representasjonsrett under generalforsamling**

Oslobolig frasier seg rett til å avgi stemme i Borettslagets generalforsamling på vegne av Boligen, men har rett til å delta i generalforsamling. Om nødvendig utsteder Oslobolig fullmakt til Kunden for stemmegiving. Dersom flere fysiske personer er part i OsloBolig-avtalen, må disse enes om hvem som skal inneha fullmakten på den aktuelle generalforsamlingen og opplyse dette til Oslobolig før fullmakten fra Oslobolig kan utstedes.

Dersom Kunden velger å ikke benytte seg av sin rett til å stemme i generalforsamlingen, har Oslobolig en rett, men ikke plikt, til å benytte seg av sin stemmerett som andelseier i Borettslaget.

## **13. Kjøp av eierandeler i Boligen**

Etter inngåelse av OsloBolig-avtalen kan en Fysisk deleier kreve å kjøpe hele eller deler av Osloboligs eierandel i Boligen.

Inntil fire måneder før overtakelse kan en Fysisk deleier også velge å gå bort fra Osloboligs boligkjøpsmodellfor og inngå avtale om fullstendig kjøp.

Ved kjøp av eierandeler etter overtakelse av Boligen skal kjøpesummen beregnes med grunnlag i kjøpesum for hele Boligen på tidspunktet for signering av OsloBolig-avtalen, justert med en eventuell økning i prisindeksen, regnet fra overtakelse av Boligen.

Det er i punkt 13.1-13.14 fastsatt nærmere regler og vilkår for kjøp av eierandel i Boligen. Kjøp av hele boligen før Overtakelse er regulert i punkt 13.14.

### **13.1 Kjøp av større eierandel, kjøpsforespørsel**

Ønske om kjøp av større eierandel i Boligen formidles skriftlig gjennom en Kjøpsforespørsel til Oslobolig, med opplysning om hvor stor eierandel som ønskes kjøpt. Hele Boligen utgjør 10/10, og en Fysisk deleier kan kun kreve å kjøpe hele tideler av Boligen.

Gjelder forespørselen kjøp av eierandeler i bolig under oppføring, må den være mottatt av Oslobolig senest fire måneder før overtakelse av Boligen.

Kjøpsforespørsel skal sendes til Oslobolig på følgende epostadresse: [e-post].

Den Fysiske deleieren plikter å formidle alle opplysninger som Oslobolig har behov for i forbindelse med en eventuell gjennomføring av kjøpet.

Dersom en Fysisk deleier krever å kjøpe hele eller deler av Osloboligs eierandel, og flere Fysiske deleiere er part i OsloBolig-avtalen, skal disse skriftlig varsles og ha rett til samtidig å kjøpe eierandel fra Oslobolig for å opprettholde styrken i eierforholdet dem imellom.

### **13.2 Forutsetninger**

Kjøp av hele eller deler av Osloboligs eierandel forutsetter at Kunden ikke har utestående pengekrav med utspring i OsloBolig-avtalen, eksempelvis utestående betaling av felleskostnader. I tillegg må Fysisk deleier fremvise finansieringsbevis eller et tilsvarende dokument, avgitt av en finansinstitusjon med konsesjon til å drive finansvirksomhet i Norge, og som bekrefter at den Fysiske deleieren vurderes både å kunne kjøpe den aktuelle eierandelen i Boligen samt å kunne betjene økningen i månedlige felleskostnader til Borettslaget som kjøpet vil medføre.

### **13.3 Tilbud om kjøp av større eierandel**

Oslobolig skal sende et skriftlig tilbud om kjøp av eierandel til den Fysiske deleieren innen tjue (20) dager etter at Oslobolig har mottatt Kjøpsforespørselen. Tilbuddet skal inneholde informasjon om:

A. Pris- og kostnadsmessige konsekvenser av kjøpet av større eierandel:

- Kjøpesum (ved oppkjøp av eierandel) eller Ny Kjøpesum (ved overgang til ordinære kjøpsvilkår, se punkt 13.14) med opplysning om hvilke forutsetninger som er benyttet ved beregningen;
- Hvilke endringer kjøpet vil medføre for størrelsen på Kundens andel av Borettslagets felleskostnader samt månedlig ”leie” til Oslobolig; og
- Omkostninger og administrasjonsgebyr

B. Betingelser for tilbuddet, slik som:

- at alle betalingsforpliktelsene med utspring i OsloBolig-avtalen er á jour;
- at der en Fysisk deleier øker sin eierandel før overtakelse av Boligen, skal den delen av kjøpesummen som skal forskuddsbetales når det treffes vedtak om byggestart, økes forholdsmessig basert på økningen i eierandel;
- at ikke eventuelle andre Fysiske deleiere i Boligen også varsler ønske om kjøp av større eierandel;
- at den Fysiske deleieren innen 14 dager fra det tilbuddet ble sendt, bekrefter skriftlig på e-post at tilbuddet aksepteres, på de fremsatte betingelsene;
- at den Fysiske deleieren innen samme frist (dvs. 14 dager fra tilbuddet ble sendt), dokumenterer finansieringen gjennom finansieringsbevis eller tilsvarende. Finansieringsbeiset kan ikke være eldre enn tre måneder og må ta høyde for de økte månedlige felleskostnader som kjøpet vil medføre; og
- at Oslobolig godkjenner finansieringsevne/finansieringsbevis samt Kjøpsforespørselen
- at det, med unntak for tilfeller der kjøpet medfører at Kunden blir eneeier av Boligen, tinglyses et nytt pantedokument til sikkerhet for krav med utspring i OsloBolig-avtalen med bilag, jf. OsloBolig-avtalen punkt 11 A, i den Fysiske deleierens forsøkede eierandel i Boligen.

Dersom andre Fysiske deleiere har rett til samtidig å kjøpe eierandel, kan dette medføre at Osloboligs tilbud om kjøp av eierandel bortfaller. Oslobolig plikter i så fall å sende nytt tilbuds om kjøp av eierandel til alle Fysiske deleiere som varsler kjøp av større eierandel og som tar høyde for flere samtidige kjøp av eierandeler.

### **13.4 Aksept av tilbud og innfrielse av betingelser**

En Fysisk deleier som ønsker å akseptere Osloboligs tilbud, må innen 14 dager fra tilbuddet ble sendt, dokumentere finansieringen gjennom finansieringsbevis eller tilsvarende samt sende en skriftlig bekreftelse på at tilbuddet ønskes akseptert. Bekreftelse sendes på e-post til [e-post].

Det påløper et administrasjonsgebyr ved aksept av tilbuddet, nærmere omtalt under punkt 13.9 nedenfor.

### **13.5 Avtale om kjøp av større eierandel**

Oslobolig skal ta stilling til om kjøp av større eierandel godkjennes uten ugrunnet opphold etter at Oslobolig har mottatt melding som nevnt i punkt 13.1. Hvis Kjøpsforespørselen godkjennes, skal Oslobolig sende utfyldt avtale om kjøp av større eierandel, samt nytt pantedokument jf. OsloBolig-avtalen punkt 11 A, for signering av Oslobolig og den Fysiske deleieren.

Der kjøpet gjelder deler av Osloboligs eierandel i Boligen, betegnes avtalen som en «Endringsavtale», og avtalen vil inngå som et bilag til OsloBolig-avtalen.

Der kjøpet omfatter hele Osloboligs resterende eierandel i Boligen, betegnes avtalen som en «Avtale om fullstendig kjøp av bolig». Ved signering av Avtale om fullstendig kjøp av bolig eller, vil OsloBolig-avtalen med bilag gå til opphør.

Oslobolig kan nekte godkjenning om det foreligger saklig grunn for dette, eksempelvis hvis finansieringsbevis ikke foreligger eller dette ikke finnes tilfredsstillende. Oslobolig skal begrunne avslag.

Avtale om kjøp av eierandel anses inngått straks den er signert av den Fysiske deleieren og Oslobolig.

### **13.6 Beregning av kjøpesum ved kjøp av eierandel - før overtakelse av Boligen**

Ved kjøp av større eierandel i Boligen før overtakelse, skal kjøpesum for eierandelen være en andel av Ordinær Kjøpesum for hele Boligen (10/10), jf. Kjøpsavtalen punkt 2, som tilsvarer den eierandelen som ønskes kjøpt.

I tillegg til kjøpesum for den økte eierandelen skal den Fysiske deleieren betale en forholdsmessig større andel av enkelte gebyrer og kostnader forbundet med boligkjøpet, i henhold til Kjøpsavtalen punkt 3, samt et administrasjonsgebyr til Oslobolig i henhold til Vilkårene punkt 13.9.

### **13.7 Beregning av kjøpesum ved kjøp av eierandel - etter overtakelse av Boligen**

Kjøpesummen den Fysiske deleieren skal betale ved kjøp av større eierandel beregnes på grunnlag av Ordinær Kjøpesum for hele Boligen (10/10), jf. Kjøpsavtalen punkt 2 justert med en eventuell økning i Bruktboligprisstatistikken jf. punkt 13.8 nedenfor. Dersom prisindeksen har gått ned, justeres ikke Ordinær Kjøpesum.

Dersom det er gjort en nyanskaffelse i Boligen finansiert ved lånepoptak i Borettslaget (fellesgjeld), skal verdiøkningen legges til i beregningsgrunnlaget for Kjøpesummen. Dette gjøres ved at et beløp tilsvarende Boligens andel av lånet benyttet til å finansiere nyanskaffelsen legges til Ordinær kjøpesum.

Siden andelens fellesgjeld skal overtas, skal andel fellesgjeld for hele Boligen (10/10) på overtakelsestidspunktet komme til fradrag fra Ordinær kjøpesum justert med eventuell økning i prisindeks.

Den endelige Kjøpesummen vil deretter fastsettes på bakgrunn av størrelsen på den eierandelen som den Fysiske deleieren krever å kjøpe.

Kjøpesummen beregnes dermed ut fra følgende formel:

Ordinær kjøpesum for hele Boligen (10/10) justert med eventuell økning i prisindeks

+ Fellesfinansierte nyanskaffelser for hele Boligen (10/10)

- Andel fellesgjeld for hele Boligen (10/10) på det tidspunkt Kunden skal overta eierandelen)

x Eierandel av Boligen som kreves kjøpt

= Kjøpesum

Kunden gjøres særlig oppmerksom på at:

- Verdiøkning som skyldes Kundens egne tilvalg, endringer, vedlikehold eller oppgraderinger, inngår ikke i beregningsgrunnlaget for Kjøpesummen.
- Selv om det har vært prisfall i boligmarkedet og prisindeksen har falt, har ikke Kunden rett til å kjøpe en eierandel av Boligen til en Kjøpesum basert på en lavere boligverdi enn Ordinær kjøpesum.

For fullstendig kjøp av Osloboligs eierandel gjelder i tillegg punkt 13.13 og 13.14 i Vilkårene.

### **13.8 Nærmere om indeksregulering**

Ved beregning av Kjøpesummen iht. punkt 13.7 anvendes den sist publiserte månedsindeksen som foreligger henholdsvis pr. overtakelse av Boligen og pr. dato Kjøpsforespørselen er mottatt av Oslobolig. Bruktboligprisstatistikken er nærmere definert i OsloBolig-avtalen punkt 6.

Indeksreguleringen skal bare gjøres ved en eventuell økning i prisindeksen mellom dato for overtakelse av Boligen og den dato Kjøpsforespørselen er mottatt av Oslobolig.

### **13.9 Omkostninger og administrasjonsgebyr**

I tillegg til Kjøpesummen skal den Fysiske deleieren betale:

- Gebyr for tinglysing av eierandel og den Fysiske deleierens egne pantedokument
- Administrasjonsgebyr som utgjør enten:
  - 4 x rettsgebyret (R) ved kjøp av eierandel før overtakelse av Boligen (Administrasjonsgesbyret pr. 1.1.2022 utgjør kr 4 892,-).
  - 6 x rettsgebyret (R) ved kjøp av eierandel etter overtakelse av Boligen (Administrasjonsgesbyret pr. 1.1.2022 utgjør kr 7 338,-).

Administrasjonsgesbyret påløper ved den Fysiske deleierens aksept av Osloboligs tilbud om kjøp av større eierandel. Gebyret belastes fullt ut selv om kjøp av større eierandel ikke gjennomføres.

### **13.10 Oppgjør og forfallstidspunkt**

Kjøpesummen, omkostninger og administrasjonsgesbyr forfaller til betaling innen overtakelse, med mindre annen frist følger av tilbud om kjøp av større eierandel.

Oppgjør gjennomføres av Megleroppgjør AS eller et annet foretak som har rett til å drive slik virksomhet («Oppgjørsmegler») og som er utpekt av Oslobolig. Ved gjennomføring av oppgjør har Oppgjørsmegler rett til å innhente pantefrafall og tinglyse sikringsdokument i Osloboligs eierandel som er nødvendig for å kunne foreta oppgjøret.

Eierandelen i Boligen som skal kjøpes av den Fysiske deleieren, forutsettes å være uten andre pengeheftelser enn pantedokumentet til fordel for Oslobolig, jf. OsloBolig-avtalen, og heftelser som den Fysiske deleieren eventuelt lar påhente ved overtakelse. Er eierandelen beheftet, kan Oppgjørsmegler i forbindelse med oppgjør og overtakelse benytte Kjøpesummen til å innfri og slette heftelsene i eierandelen.

Oslobolig dekker Oppgjørsmeglers vederlag, ev. eierskiftegebyr samt tinglysingsgebyr for sikringsobligasjon og for tinglysing av pantedokument til sikkerhet for Osloboligs krav på leie mm.

Overtakelse, tinglysing av eierandelen i Boligen samt utbetaling av Kjøpesummen til Oslobolig gjennomføres ikke før vilkårene i henhold til Endringsavtalen eller Avtale om fullstendig kjøp av bolig

er oppfylt. Dette innebærer blant annet at innbetaling av Kjøpesummen til OsloBolig og øvrige beløp som den Fysiske deleieren skal dekke, må være utført før overtakelse og tinglysing kan gjennomføres.

### **13.11 Overtakelse av eierandel - etter overtakelse av Boligen**

Overtakelse av eierandelen gjennomføres uten overtakelsesforretning, når signering og oppgjørsforpliktelsene i henhold til punkt 13.10 er oppfylt. Endringene i vederlag til OsloBolig og andel felleskostnader skal gjennomføres fra overtakelsestidspunktet.

### **13.12 Overtakelse av eierandel - bolig under oppføring**

Overtakelse av eierandelen gjennomføres ved overtakelse av Boligen i henhold til vilkårene i Kjøpsavtalen og med de endringer i kjøpsvilkårene som følger av Endringsavtalen.

### **13.13 Kjøp av hele OsloBoligs eierandel - etter overtakelse av Boligen**

Dersom kjøpet omfatter hele OsloBoligs eierandel, i en bolig som er overtatt av Kunden, vil partenes signering av «Avtale om fullstendig kjøp av bolig» medføre at OsloBolig-avtalen går til opphør når fullstendig oppgjør er gjennomført.

### **13.14 Kjøp av hele OsloBoligs eierandel - bolig under oppføring**

Dersom kjøpet omfatter hele OsloBoligs eierandel, i en bolig som ikke er overtatt av Kunden, vil partenes signering av «Avtale om fullstendig kjøp av bolig» medføre at OsloBolig-avtalen går til opphør når fullstendig oppgjør er gjennomført. Kjøpsavtalen vil likevel gjelde sammen med «Avtale om fullstendig Kjøp av bolig» og regulere rettighetene og forpliktelsene til partene, med unntak av de reguleringene som særskilt regulerer seg til ordningen med Boligspleis.

Kjøpesummen for Boligen skal være tilsvarende Ordinær Kjøpesum for hele Boligen, jf. Kjøpsavtalen punkt 2.

Kunden skal i tillegg betale et administrasjonsgebyr til OsloBolig på 4 x rettsgebyret (R) (Administrasjonsgebyret pr. 1.1.2022 utgjør kr 4 892,-).

## **14. Oppløsning av sameiet gjennom salg av Boligen**

Dette punktet regulerer Partenes og tredjeparters adgang til å løse opp sameiet gjennom salg av Boligen. Fysiske deleieres rett til å løse opp sameiet reguleres i punkt 14.1. OsloBoligs rett til å løse opp sameiet reguleres i punkt 14.2. Tredjeparters rett til å løse opp sameiet reguleres i punkt 14.4.

### **14.1 Fysiske deleieres rett til å løse opp sameiet**

Fysiske deleiere har rett til å løse opp sameiet gjennom salg av Boligen. Oppløsning skal varsles skriftlig med seks (6) måneders frist til øvrige Parter.

Ved varsel om oppløsning av sameiet, skal Boligen etter utløp av varslingsfristen legges i sin helhet ut for salg.

Dersom en Part ikke medvirker til at salget kan gjennomføres uten ugrunnet opphold eller ikke aksepterer et bud på Boligen som de øvrige Partene ønsker å akseptere, kan øvrige Parter kreve gjennomført tvangssalg av hele Boligen i henhold til reglene i lov om sameie av 18. juni 1965 § 15 annet ledd som da skal gjelde for tvangssalget.

I tiden før fraflytting plikter Kunden å yte nødvendig medvirkning til at salg kan gjennomføres på normal måte og herunder i rimelig utstrekning gi interesserte anledning til å se Boligen.

## **14.2 Osloboligs rett til å løse opp sameiet**

Oslobolig kan ikke kreve oppløsning av sameiet før etter ti - 10 - år regnet fra Kundens overtakelse av Boligen. Oslobolig kan likevel kreve oppløsning av sameiet tidligere enn dette dersom det foreligger mislighold fra Kundens side, se nærmere omtale nedenfor.

Etter ti år har Oslobolig rett til å løse opp sameiet, med seks (6) måneders varsel til øvrige Parter, uten at Kunden har misligholdt sine forpliktelser. Salg av Boligen skal i så fall gjennomføres på samme måte som ved krav fra Kunden om oppløsning av sameiet, jf. punkt 14.1.

Ved mislighold fra Kunden har Oslobolig rett til å kreve tvangssalg av Boligen, selv om det er gått mindre enn ti år fra Kundens overtakelse av Boligen. Dette gjelder:

- Ved mislighold av Kundens betalingsforpliktelser etter OsloBolig-avtalen med bilag, slik som plikten til å betale andel av borettslagets felleskostnader, eventuelle forsinkelsesrenter med mer, og
- Ved vesentlig mislighold av Kundens øvrige forpliktelser etter OsloBolig-avtalen med bilag, slik som ved mislighold av forpliktelser overfor Borettslaget, ved brudd på vilkårene for å overdra eierandel til ny fysisk deleier osv.

Ved oppløsning av sameiet som følge av mislighold fra Kunden, skal Boligen selges gjennom bistand fra namsmyndighetene (tvangssalg) etter reglene i tvangfullbyrdelsesloven. Tvangssalg kan i så fall kreves med grunnlag i pantedokumentet til sikkerhet for Osloboligs krav mot Kunden, jf. OsloBolig-avtalen punkt 11 A, eller med grunnlag i sameieloven § 15 annet ledd om oppløsning av sameiet.

Oslobolig forbeholder seg retten til å kreve erstatning for kostnader som pådras som følge av mislighold fra Kunden.

## **14.3 Gjenomføring av salg i markedet**

Oslobolig vil foreslå fremgangsmåte for salget, herunder valg av eiendomsmegler m.m. Om Kunden ikke godtar Osloboligs forslag, må partene i fellesskap komme til enighet om hvilken eiendomsmegler som skal gjennomføre salget på vegne av sameierne. Salgssum og omkostninger (dvs. til eiendomsmegler, markedsføring m.m.) ved salget av Boligen fordeles mellom Oslobolig og de Fysiske deleierne i henhold til deres respektive eierandel i Boligen.

Oslobolig vil innhente tilstandsrapport etter avhendingslovens system. Kunden plikter å medvirke til at tilstandsrapport utformes, blant annet ved å sikre takstmann tilgang til Boligen og gi en uttømmende opplisting over forhold ved Boligen som fremtidig kjøper kan påberope seg som mangel etter avhendingslovens system.

## **14.4 Tredjeparters rett til å løse opp sameiet**

Ved mislighold fra Kunden overfor andre panthavere med sikkerhet i Kundens eierandel i Boligen, kan disse begjære tvangssalg av Boligen til dekning for sine krav. I slike tilfeller skal Oslobolig medvirke til tvangssalg av hele Boligen.

Tvangssalg av Boligen vil innebære at sameiet oppløses, og at OsloBolig-avtalen faller bort.

## **15. Endring av OsloBolig-avtalen og de generelle vilkårene**

Endringer av OsloBolig-avtalen og Vilkårene krever tilslutning fra samtlige sameiere samt samtykke fra eventuelle panthavere. Endringer skal være skriftlige for å kunne gjøres gjeldende.

## **16. Tolkning og utfylling av OsloBolig-avtalen - borettslagsloven og sameieloven**

Vilkårene er ment å regulere uttømmende de rettigheter og plikter som følger av OsloBolig-avtalen. Rettigheter og plikter skal utøves uten å bryte med ufravikelige lovbestemmelser i bl.a. lov om borettslag eller OsloBolig-avtalen med bilag. I tilfelle det oppstår behov for å tolke og utfylle Vilkårene, skal dette så langt mulig gjøres gjennom bestemmelserne i OsloBolig-avtalen med bilag. Sameigelovas bestemmelser skal kun unntaksvis kunne tillegges vekt ved tolking og utfylling av Vilkårene, og da primært i tilfeller hvor en tolkning eller utfylling gjennom bruk av OsloBolig-avtalen med bilag ikke gir en løsning.

## **17. Tvister**

Partenes rettigheter og plikter etter OsloBolig-avtalen bestemmes i sin helhet av norsk rett.

Dersom det oppstår uenighet mellom Partene om tolkning eller rettsvirkninger av OsloBolig-avtalen, kan hver av Partene forlange tvisten avgjort med endelig virkning ved norske domstoler. Søksmål kan anlegges i den rettskrets hvor eiendommen ligger

## Avtale om kjøp av borettslagsandel gjennom Oslobolig (heretter «OsloBolig-avtalen»)

### 1. Parter

Kunde 1		
Navn	Fødselsnummer	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefonnummer	E-post	
Eierbrøk		

Kunde 2		
Navn	Fødselsnummer	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefonnummer	E-post	
Eierbrøk		

Heretter omtalt samlet som «**Kunden**», eller hver for seg som «**Fysisk deleier**»,

og

Oslobolig AS		
Navn	Organisasjonsnummer	
Oslobolig AS	928 054 403	
Adresse	Postnummer	Poststed
Telefonnummer	E-post	

Heretter omtalt som «**Oslobolig**»,

Kunden og Oslobolig blir også omtalt hver for seg som «**Part**» eller sammen som «**Partene**».

## 2. OsloBolig-avtalens gjenstand

Andel nr. [xx] («Boligen») i [...] Fyrstikkbakken 14 borettslag under stiftelse på gnr. [...] 144 bnr. [...] 1957 i Oslo kommune(«Borettslaget»)

Adresse: <u>Fyrstikkbakken</u>	Postnummer: <u>0667</u>	Poststed: <u>-Oslo</u>
--------------------------------	-------------------------	------------------------

I det tilfellet leilighetsnummer og/eller navn på borettslaget ennå ikke er fastsatt grunnet at boligen er under oppføring, skal OsloBolig-avtalens gjenstand (Boligen) være den boligen som er under oppføring og som er nærmere definert i Kjøpsavtalen inntatt i Bilag 1.

## 3. Bakgrunn og formål, virkeområde og omfang

Herværende bolig er lagt ut for salg med tilbud om inngåelse av kjøpsavtale under **Osloboligs boligkjøpsmodell**.

Osloboligs ordning innebærer at du som kunde kan velge å kjøpe en ideell andel - minimum 5/10 - av en borettslagsbolig, i stedet for hele Boligen. Boligens eierandeler utgjør totalt 10/10. Ved kjøp av eierandel i Boligen, må denne representere hele tideler. Hvor Kunden velger kjøp av deler av borettslagsandel, vil Oslobolig beholde den resterende ideelle andelen, slik at kjøperen og Oslobolig eier borettslagsandelen i sameie. Kunden gis mulighet til suksessivt å øke sin eierandel gjennom kjøp av Osloboligs eierandel, men kan når som helst kreve salg av Boligen.

En grunnleggende forutsetning for kjøp av bolig gjennom Osloboligs boligkjøpsmodeller er at kjøper skal bo i boligen selv. Modellene tillates derfor ikke brukt til kjøp av fritidsboliger, pendlerboliger, eller lignende.

Gjennom OsloBolig-avtalen gir Oslobolig avkall på sin bruksrett til Boligen. Som vederlag for eksklusiv bruksrett til Boligen betaler Kunden et månedlig beløp til Oslobolig.

OsloBolig-avtalens formål er å regulere Partenes rettigheter og plikter i tilknytning til kjøp og sameie av eierandel i Boligen.

## 4. Partenes eierandeler i Boligen

Partene skal eie Boligen i sameie, etter følgende brøk:

Eierandel Kunde 1	[...]/10
Eierandel Kunde 2	[...]/10
Kundenes samlede eierandel	[...]/10
Osloboligs eierandel	[...]/10

## 5. Vilkår for Osloboligs ordning

Partenes rettigheter og plikter i forbindelse med kjøp av bolig gjennom Osloboligs ordning er regulert i Generelle vilkår for Osloboligs ordning (**Vilkårene**) i bilag 2, som utgjør en del av OsloBolig-avtalen.

## **6. Bruktboligprisstatistikken**

Ved beregning av kjøpesum ved kjøp av større eierandel i Boligen, nærmere beskrevet i Vilkårene punkt 13, benyttes prisstatistikken utgitt av Eiendom Norge, org.nr. 984 756 925 (bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak) i samarbeid med Eiendomsverdi AS og Finn.no.

Følgende indeksvariabler skal legges til grunn:

- Månedsindeks
- Det mest avgrensede statistiske område eller region boligen befinner seg i
- Boliger i alt

<http://eiendomnorge.no/boligprisstatistikken/#boligprisstatistikk>

Dersom ovennevnte prisstatistikk ikke lenger eksisterer, skal én av de nedennevnte indeksene anvendes ved indeksreguleringen, i følgende prioriterte rekkefølge:

1. Indeksene som må anses å ha overtatt den posisjon som bruktboligprisstatistikken utgitt av Eiendom Norge har i dag.
2. Statistisk Sentralbyrås (SSB) prisindeks for brukte boliger, og slik at følgende av SSB's indeksvariabler legges til grunn:
  - Prisindeks for brukte boliger etter boligtype og region, kvartalsindeks
  - Boligprisindeks (statistikkvariabel)
  - Det mest avgrensede statistiske område eller region boligen befinner seg i
  - Blokkleiligheter (boligtype)

Kilde:

## **7. Spesifisering av kostnader**

### **7.1 Engangskostnader**

Kjøpesum Kundens eierandel; 100% eierandel: [...] NOK	[...] NOK, basert på ordinær kjøpesum for boligen.
Andel fellesgjeld for Kundens eierandel: [...] NOK	[...], basert på boligens totale andel
Totale omkostninger og gebyrer (forutsatt tinglyst pantedokument)	[...] NOK

### **7.2 Løpende kostnader**

Månedlige felleskostnader (estimert)	[...] NOK
--------------------------------------	-----------

Månedlig vederlag til Oslobolig

[...] NOK

Kunden skal betale et månedlig vederlag til Oslobolig, for at Oslobolig avstår fra å bruke Boligen.

Det månedlige vederlaget utgjør en forholdsmessig andel av markedsleien for hele Boligen tilsvarende den eierandel Oslobolig til enhver tid har i Boligen.

Vederlaget kan justeres på samme måte som om det var et leieforhold etter Husleieloven.

Felleskostnader for Boligen fastsettes i henhold til Kjøpsavtalen punkt [24](#), og Kunden betaler en andel tilsvarende sin eierandel i Boligen.

Kunden svarer i tillegg for utgifter til oppvarming, varmtvann m.m. etter Vilkårene punkt 5.

## 8. OsloBolig-avtalens dokumenter

Med OsloBolig-avtalen menes denne avtaleteksten med følgende bilag:

Alle rubrikker skal være krysset av (ja eller nei)	Ja	Nei
Bilag 1: Kjøpsavtalen med underbilag	X	
Bilag 2: Generelle vilkår for OsloBoligs ordning	X	
Bilag 3: Utkast til erklæring for tinglysning om pant, forkjøpsrett og urådighet	X	

## 9. OsloBolig-avtalens varighet

OsloBolig-avtalen trer i kraft ved Partenes signering, og varer frem til den opphører av grunner beskrevet videre i dette punktet.

OsloBolig-avtalen opphører dersom Kjøpsavtalen opphører, uansett grunn, herunder ved opphør som følge av mislighold, på grunn av Kundens avbestilling, at Kunden inngår avtale om kjøp av hele Boligen, eller at OsloBolig gjør gjeldende et eventuelt forbehold om gjennomføring av Kjøpsavtalen. De nærmere vilkår for opphør av Kjøpsavtalen fremgår av bilag 1, Kjøpsavtalen.

OsloBolig-avtalen opphører dersom sameiet mellom OsloBolig og Kunden løses opp ved salg av Boligen, uansett årsak, eller ved at Kunden blir eneier av Boligen gjennom fullstendig kjøp av OsloBoligs eierandeler. De nærmere vilkår for salg av Boligen og for kjøp av eierandeler fremgår av bilag 2, Generelle vilkår for OsloBoligs ordning (Vilkårene). Hvis Kjøper avbestiller eller OsloBolig gjør forbehold gjeldende etter Kjøpsavtalens bestemmelser om avbestilling og forbehold, vil dette gjelde for hele OsloBolig-avtalen.

## 10. Overdragelse av rettigheter og plikter

Kunden kan ikke overdra, overføre eller videreselge OsloBolig-avtalen til andre før det er gjennomført overtakelse av Boligen, jf. Kjøpsavtalen punkt [1246](#). Etter overtakelse gjelder Vilkårene punkt 11.3.

Oslobolig har rett til fritt å overdra sine plikter og rettigheter etter OsloBolig-avtalen til annet selskap innen samme konsern.

## **11. Pantesikkerhet og tinglysingssperre**

Så lenge Oslobolig er registrert i Grunnboka med/har en eierandel i Boligen, skal det i Kundens eierandel i Boligen være tinglyst:

- A. et pantedokument til sikkerhet for krav med utspring i OsloBolig-avtalen med bilag, herunder Generelle vilkår for Osloboligs ordning (Vilkårene). Pantekravet størrelse er på kr. 250.000, og pantedokumentet skal ha beste prioritet, men Oslobolig viker prioritet til fordel for pantedokument til sikkerhet for Kundens finansiering av kjøp av eierandelen i Boligen. Pantedokumentet skal være et særskilt tvangsgrunnlag, jf. tvangsloven § 11-2 første ledd bokstav a); og
- B. en erklæring med tinglysingssperre som hindrer tinglysing av frivillige rettsstiftelser i Kundens eierandel i Boligen uten Osloboligs samtykke. Av erklæringen, som tinglyses på beste prioritet, vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra Oslobolig. Oslobolig plikter å samtykke til eierskifter som gjennomføres til noen i persongruppen omhandlet i lov om borettslag § 4-12 første ledd samt tinglysing av pantedokument som ikke er i strid med OsloBolig-avtalen. Erklæringen vil også inneholde bestemmelse om forkjøpsrett på beste prioritet for Oslobolig til Kundens eierandel.

Pantedokumentet og erklæringen skal signeres av Kunden samt tinglyses før overtakelse av Boligen.

## **12. Behandling av personopplysninger**

All behandling av personopplysninger i Oslobolig skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket i Norge, herunder GDPR og personopplysningsloven. Kunden kan lese mer om hvordan Oslobolig behandler personopplysninger på hjemmesiden til Oslobolig. Personopplysningene vil bli lagret i inntil fire år etter at OsloBolig-avtalen går til opphør, men aldri kortere enn ti år etter ferdigstillelsen av prosjektet, jf. forskrift om eiendomsmegling § 3-7. Oslobolig kan innenfor rammen av markedsføringsloven § 15 sende informasjon og markedsføring til oppgitte e-postadresser. Kunden kan til enhver tid reservere seg mot markedsføring.

\*\*\*

[Sted], Dato [...]

Gjennom sin signatur tiltarer Kunden samtlige dokumenter i OsloBolig-avtalen og bekrefter å være kjent med samt å akseptere at:

- ✓ det er valgfritt å kjøpe bolig med Osloboligs ordning med spleisog at det er blitt gitt tilbud om kjøp av hele boligen på ordinære kjøpsvilkår
- ✓ en forutsetning for kjøp av bolig på Osloboligs vilkår er at Kunden selv skal bo i Boligen

- ✓ det vil påløpe betalingsforpliktelser til OsloBolig som angitt i OsloBolig-avtalen
- ✓ størrelsen på Kundens månedlige felleskostnader er et estimat, og vil følge eierbrøk
- ✓ Kunden har fullt vedlikeholdsansvar for Boligen og at OsloBolig er unntatt slik vedlikeholdsplikt
- ✓ Osloboligs eierandel i Boligen kan helt eller delvis kjøpes av Kunden, men det er ingen plikt til dette
- ✓ kjøpesum for Osloboligs eierandel i Boligen skal baseres på andelens forholdsmessige del av Ordinær kjøpesum regulert med eventuell økning i den avtalte prisindeksen, regnet fra overtakelse av Boligen
- ✓ Kunden når som helst kan selge sin eierandel i Boligen eller kreve sameiet med OsloBolig oppløst, mens OsloBolig med visse unntak har frasagt seg retten til å kreve oppløsning i de ti første år etter overtakelse
- ✓ mislighold eller terminering av deler av OsloBolig-avtalen, kan medføre at avtaleforholdet som helhet vil gå til opphør

**For OsloBolig****Kunden**

---

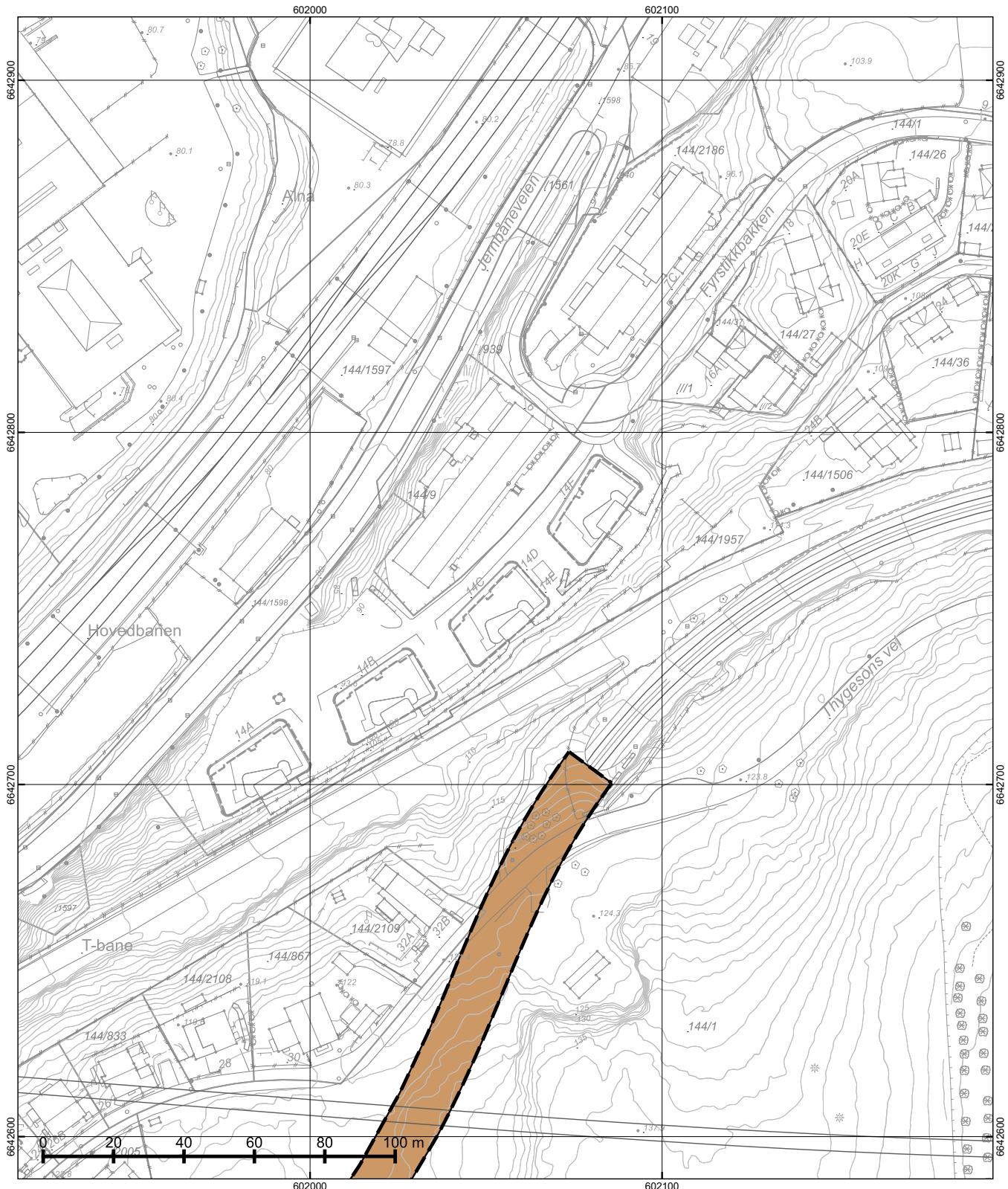
Navn:

Stilling:

---

Navn:

Stilling:



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 26.09.2024  
Bruker: FME  
Målestokk 1:1000  
Ekvidistanse 1m  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
  
Høyderferanser  
- Reguleringsplan: Se reg.best.  
- Bakgrunnskart: NN2000  
Originalformat: A3

## **Reguleringskart**

- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2
  - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
  - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
  - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 134953/ 86499150 Deres ref.: 18562/ F951@MSDNB

Adresse: FYRSTIKKBAKKEN 14C

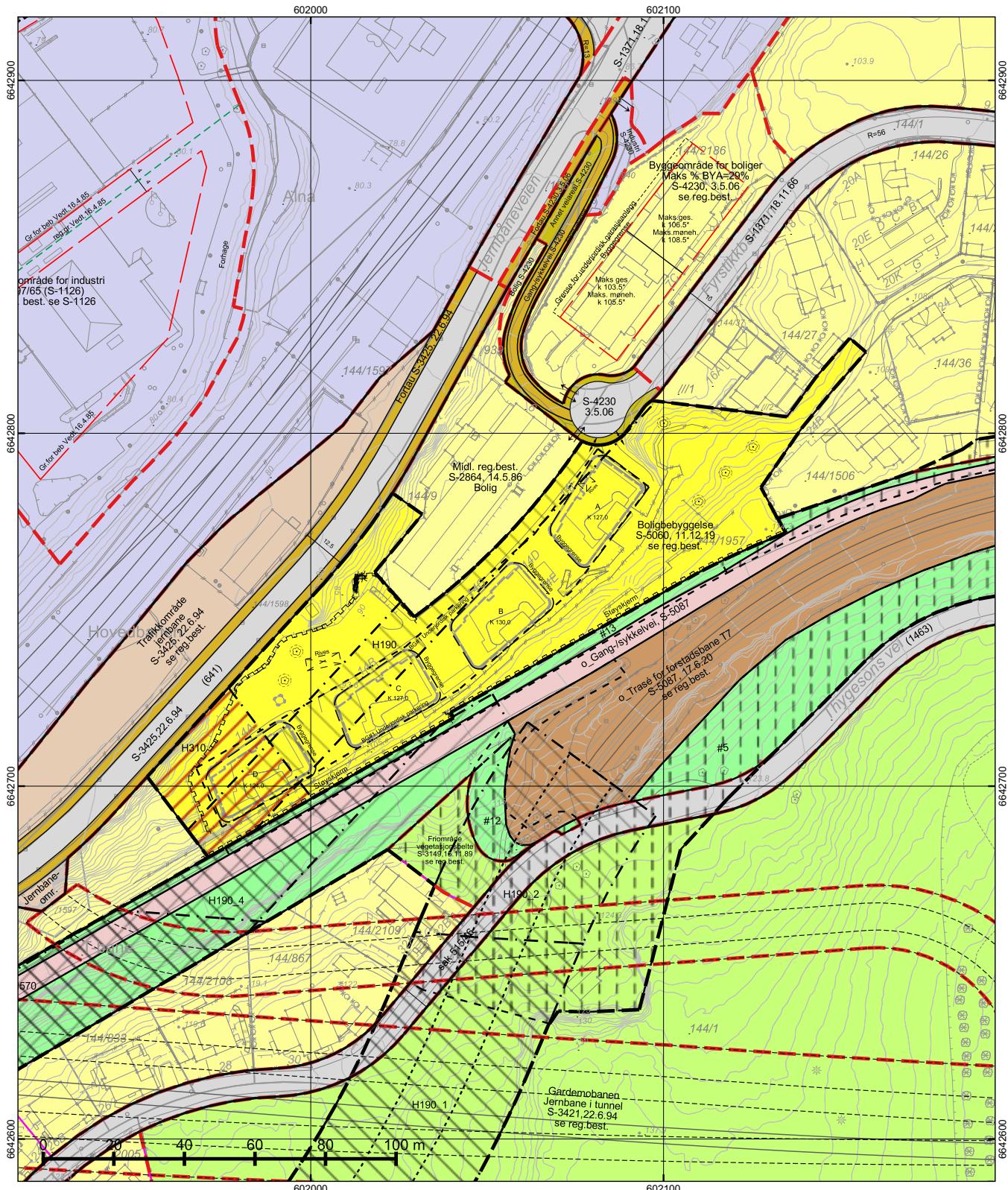
Kommentar:

Gpr/Bpr: 144/1957

Gpr/Bpr: 144/1957

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 26.09.2024  
Bruker: FME  
Målestokk 1:1000  
Ekvidistanse 1m  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
Høyderferanser  
- Reguleringsplan: Se reg.best.  
- Bakgrunnskart: NN2000  
Originalformat: A3

Reguleringskart	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlotID/Best.nr: 134953/ 86499150	Deres ref.: 18562/ F951@MSDNB
Adresse: FYRSTIKKBAKKEN 14C	Komentar:
Gnr/Bnr: 144/1957	Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park		Regulert eiendomsgrense
110 - Bolig m.tilh. anlegg		Grense for bebyggelse
150 - Industri m.tilh.anlegg		Byggegrense
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bebyggelse som forutsettes fjernet
311 - Annet velareal		Regulert støyskjerm
312 - Fortau		Tunnel
317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)
333 - Område avsatt til jernbaneformål		
		Inn-/utkjøring
		Avkjørsel
		Eksisterende tre som skal bevares
1110 - Boligbebyggelse		
2015 - Gang-/sykkelveg		
2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
3040 - Friområde		

||||| RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

/ / / / RpAngittHensynSone

- - - - - RpAngittHensynGrense

\ \ \ \ RpSikringSone

- - - - - RpSikringGrense

/// RpFareSone

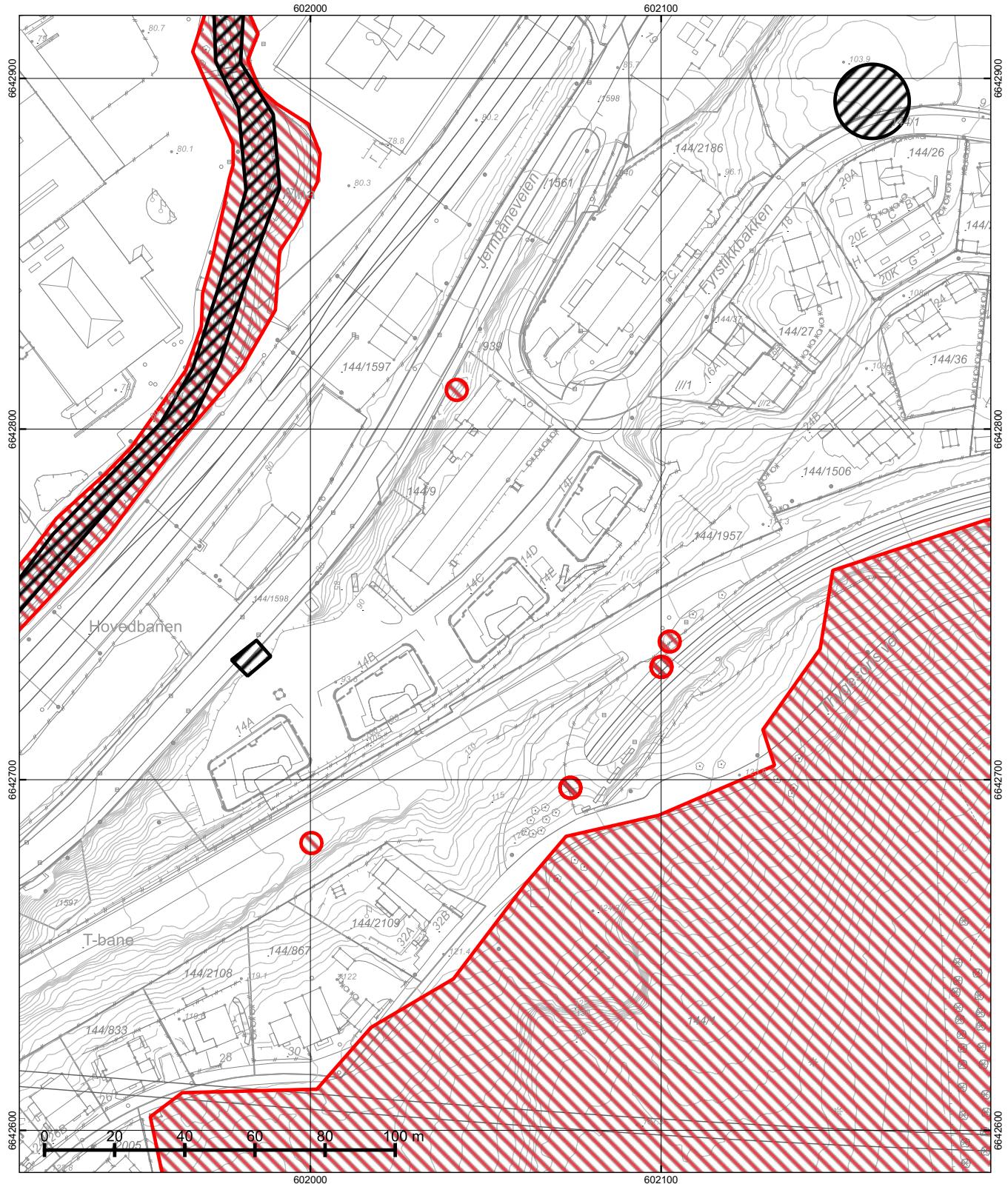
- - - - - RpFareGrense

----- 76 - Felles underjordisk anlegg  
----- 311 - Annet velareal  
----- 312 - Fortau  
----- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei  
----- 325 - Veigrunn i tunnel  
----- 913 - Formålavgrensningslinje  
----- 930 - Reguleringslinje  
----- 932 - Regulert kant kjørebane  
----- 964 - Regulert u-gradgrense  
----- Formålgrense

— Foreløpig plan

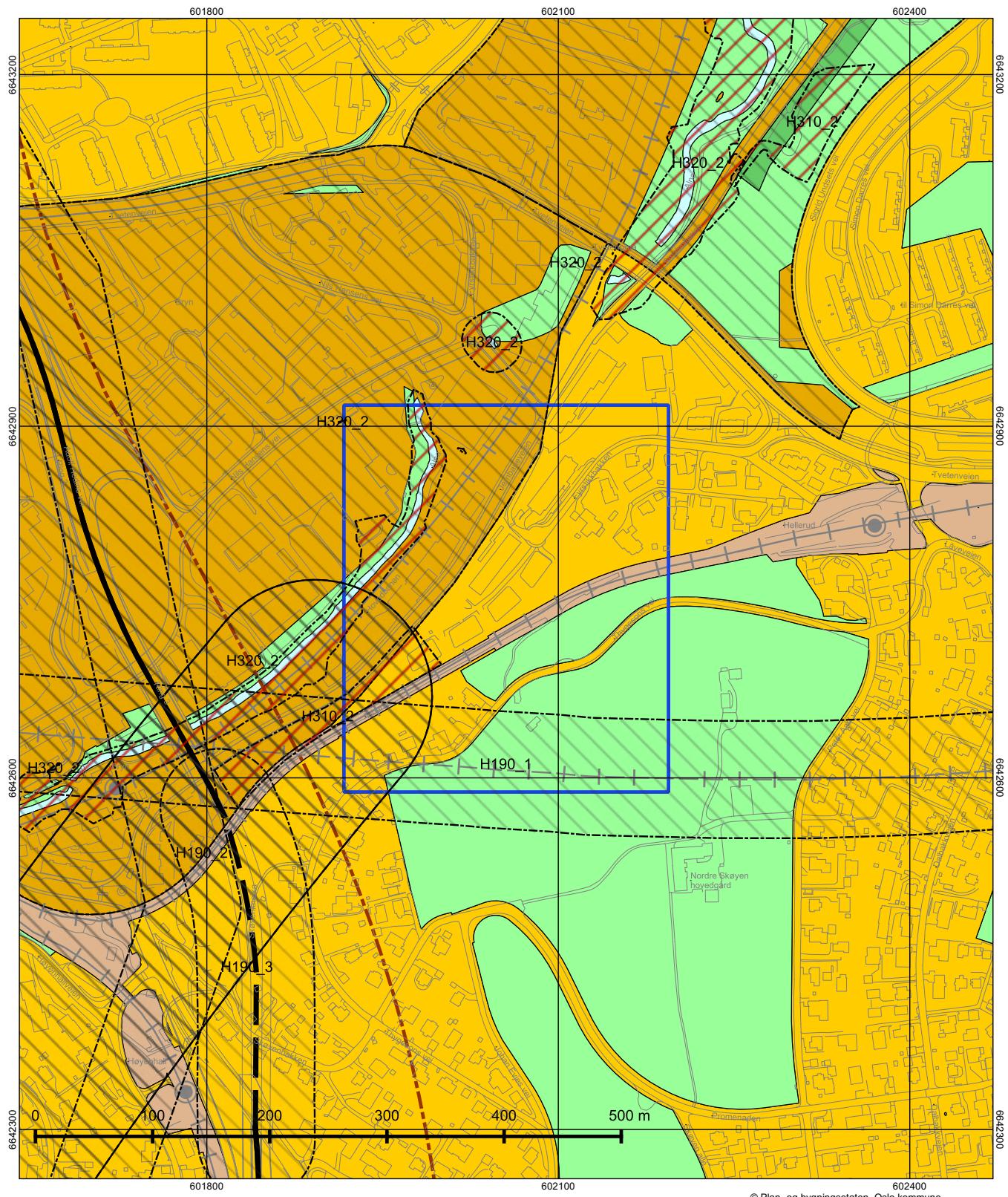
— Plangrense (gammel lov)

— Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 26.09.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  Høydereferanser - Regularisering: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	<b>Naturmangfold</b>	
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
	PlotID/Best.nr: 134953/ 86499150	Deres ref.: 18562/ F951@MSDNB
	Adresse: FYRSTIKKBAKKEN 14C	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 144/1957	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 26.09.2024 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 134953/86499150 Deres ref.: 18562/ F951@MSDNB	<b>Kommuneplanen 2015–2030</b>  Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262  Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a>  Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.  Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.  Se tegnforklaring på eget ark.
--	---

## Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Bjørnar Gullberg Letnes  
FYRSTIKKBAKKEN 14C

Dato: 26.09.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86499150  
8079363

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 195

Vi viser til bestilling av 20240926 for FYRSTIKKBAKKEN 14C.

### **GNR. 144 BNR. 1957**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.12.1983.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**8479 m<sup>2</sup>**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

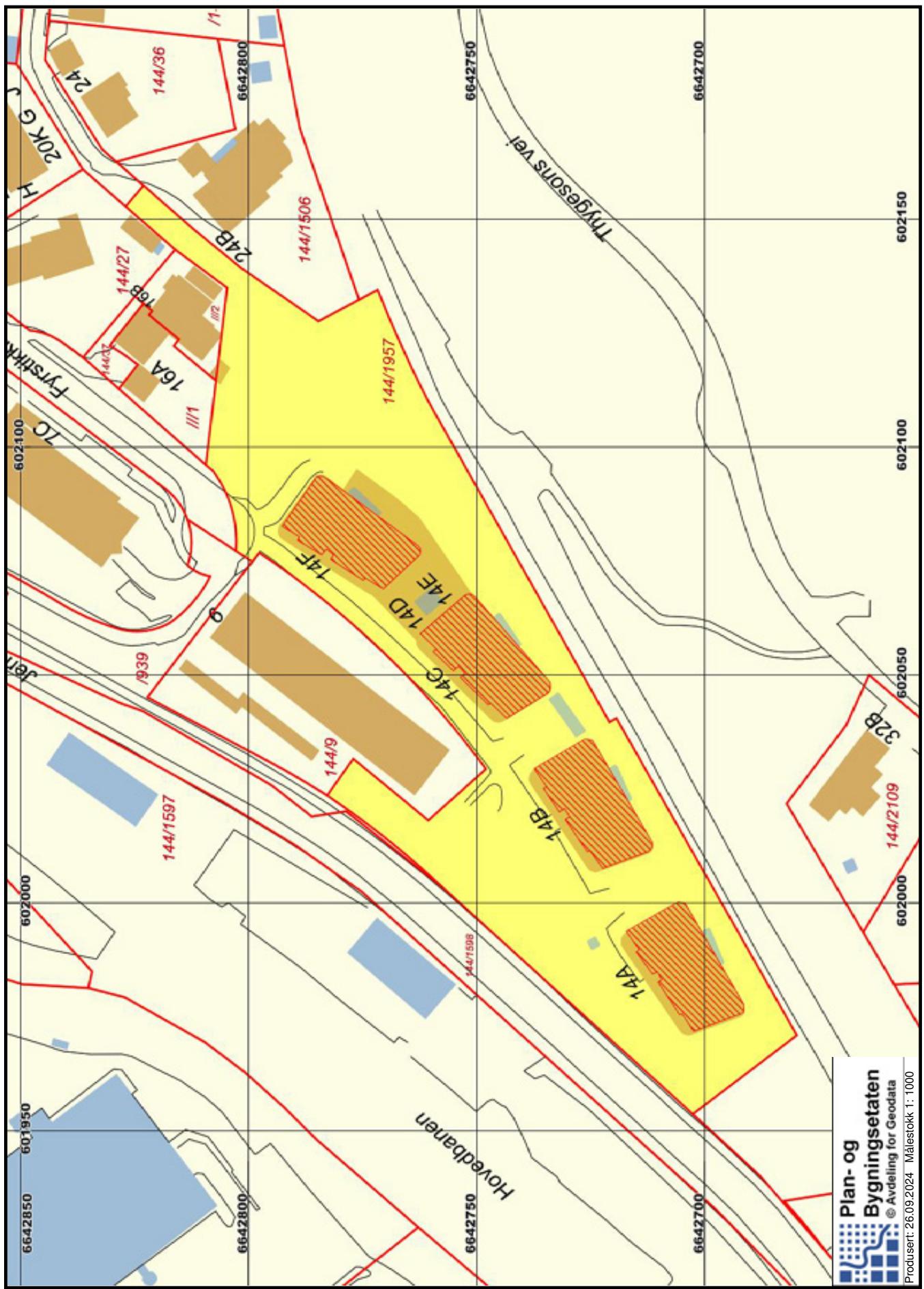


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





# Arealmålingsrapport

 Fyrstikkbakken 14 502, 0667 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 144, bnr. 1957



Plantegrønliggen er ikke modifiseret, og denne præsik kan forståelsesmæssigt. Mæglerhjælperne har ikke udnyttet denne mulighed, og dette misforståelsestema kan overvælte fra den faktiske morddannelsen.

Befaringsdato: 11.10.2024

Rapportdato: 14.10.2024

Oppdragsnr.: 14312-2114



Gyldig rapport  
14.10.2024

Berettelsen kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



## Norsk takst

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



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

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

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

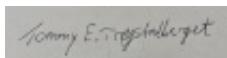
## KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på [www.KonturTakst.no](http://www.KonturTakst.no)

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!  
Kontakt oss på [post@konturtakst.no](mailto:post@konturtakst.no) eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig



Tommy Eilertsen Trøgstadberget

Uavhengig Takstingeniør

[tommy@konturtakst.no](mailto:tommy@konturtakst.no)

988 17 907



KonturTakst





# Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
11.10.2024	10:00:00	12:00:00	Tommy Eilertsen Trøgstadberget
			Bledar Osmani

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1957	0	8474 m <sup>2</sup>	Statens kartverk.	Eiet

## Adresse

Fyrstikkbakken 14

Hiemmelshaver

Fyrstikkbakken 14 Brl

## Felles formue

Kr.

## Beskrivelser

### Arealmåling

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 omsluttede veggger 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 arealrapporten 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i arealrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veilederingen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veilederingen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. • Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veilederingen til disse.

Internt bruksareal (BRA-i) : 37,8 m<sup>2</sup>

Eksternt bruksareal (BRA-e) : 2,7 m<sup>2</sup>

(P-rom : 37,8 m<sup>2</sup>)

(S-rom : 0 m<sup>2</sup>)

Terrasse- og balkongareal (TBA) : 8,7 m<sup>2</sup>

**SUM BRA : 40,5 m<sup>2</sup>**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger/planskisser	08.10.2024	Plantegning sendt på mail.	Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	11.10.2024		Gjennomgått		Nei
Selger/kunde/Rekvirent	11.10.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei

# Forutsetninger

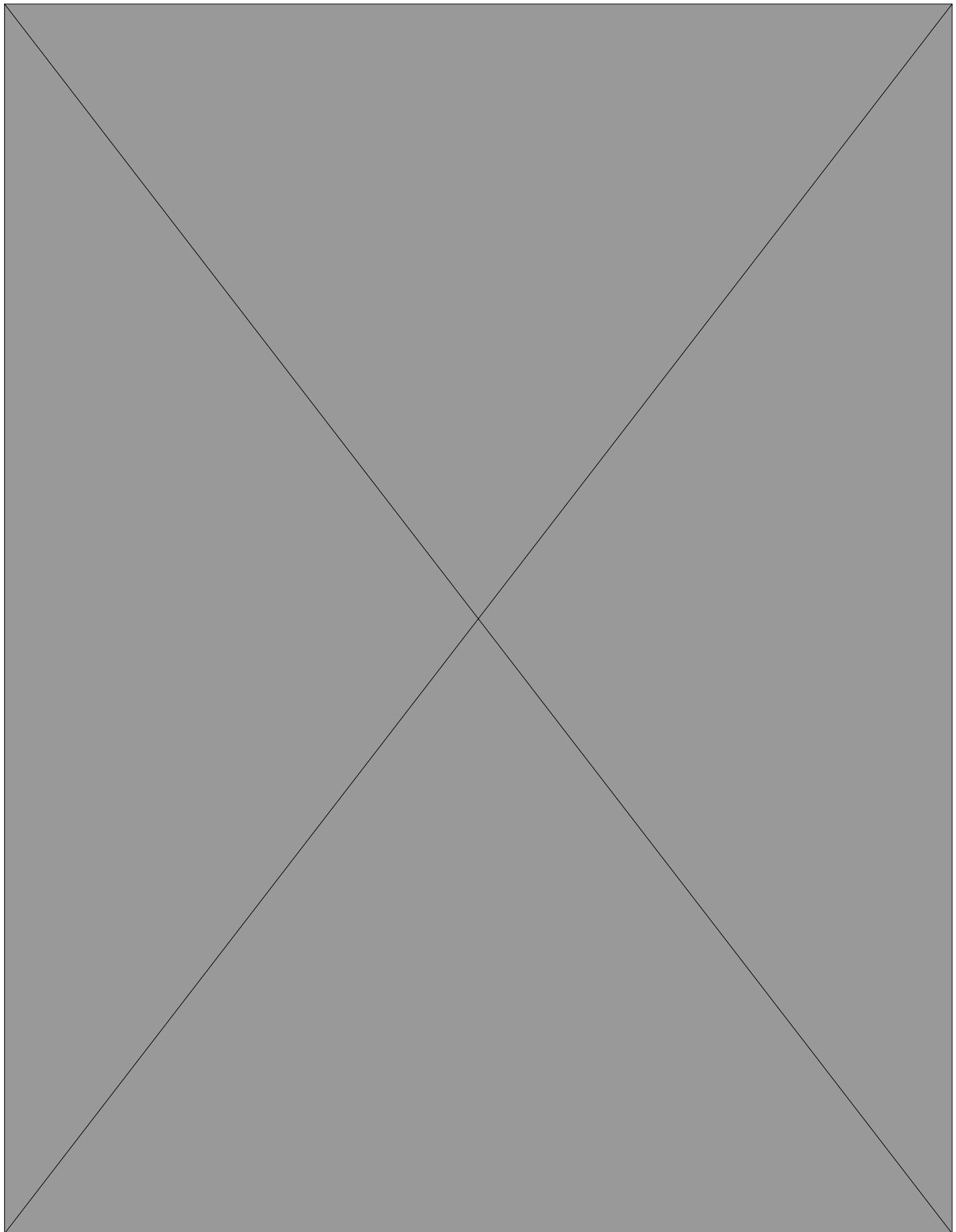
## Forutsetning

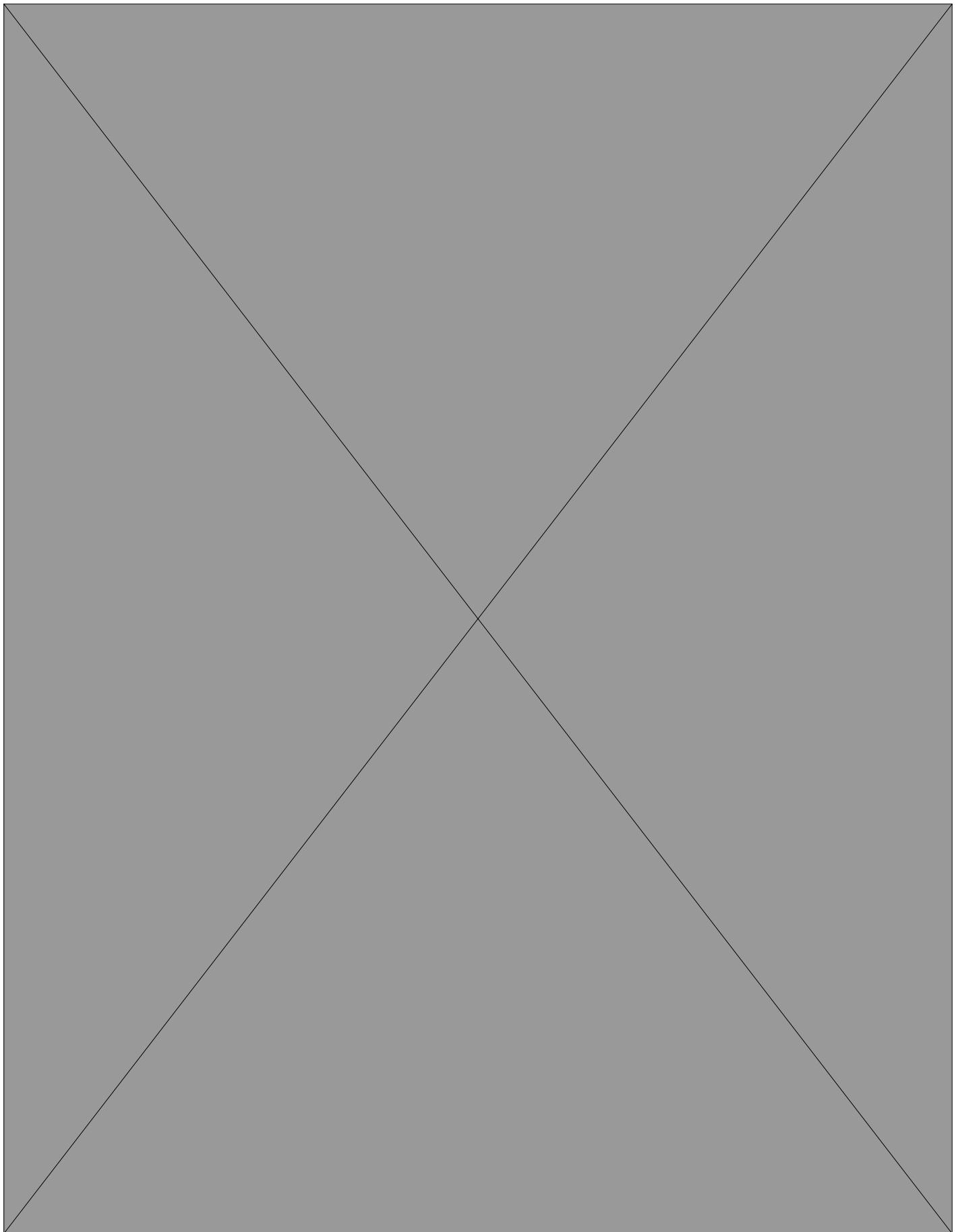
Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingenørens egne rutiner.

### Egne forutsetninger

Mandat for denne rapporten er kun oppmåling av arealer og takstingenør har ikke gjort byggetekniske vurderinger.

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i arealrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.





# Kjøp av eiendom i borettslag - informasjon

## HVA ER ET BORETTSLAG?

Et borettslag er et boligselskap som eies av andelseierne. Borettslaget er eier av bygningen og tomta. Hver andelsleilighet har én andel i selskapet og eier av denne har boret til én bestemt leilighet. Andelsleiligheter betegnes ofte også borettlagsleilighet. Andelsleiligheter er fritt omsettelige til markedspris. Borettslagets generalforsamling velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeider og påkostninger. Inne i egen leilighet kan eier pusse opp etter eget ønske, dersom ikke dette berører andre andelseiere. Hovedregelen er at kun privatpersoner kan eie en bolig i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie. I mange borettslag er det også bestemmelser om forkjøpsrett. Dersom dette er tilfelle, vil det være opplyst i prospektet.

## PRIS, FELLESGJELD OG FELLESKOSTNADER

De fleste borettslag har en fellesgjeld, opprinnelig opptatt da boligene ble oppført. Men det kan også ha blitt tatt opp nye felleslån i forbindelse med store påkostninger og vedlikeholdsarbeider. I tillegg til å overta fellesgjeld for andelen som kjøpes, betaler kjøperen et innskudd. Innskuddet finansierer kjøper ved egenkapital eller ved å oppta lån på sin andel. Totalpris for boligen er andelens del av fellesgjelden pluss innskuddet. Renter og avdrag på fellesgjelden betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene som hver andelseier må innbetale til fellesskapet. Renter på fellesgjeld er fradragberettiget på skatten. Felleskostnadene dekker i tillegg vanligvis forsikring av bygningen, offentlige avgifter og forretningsførsel. Det fremkommer av borettslagets regnskap hva felleskostnadene dekker i det enkelte borettslag. Innboforsikring må hver andelseier tegne individuelt.

## HVILKET ANSVAR HAR JEG FOR FELLESGJELDEN?

Andelseierne har ikke personlig ansvar for fellesgjelden. Borettslaget har et lovbestemt pantekrav for inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp for hver andelseiers misligholdte forpliktelsjer. Men dersom en eller flere av andelseierne ikke betaler sine forpliktelser overfor borettslaget, vil borettslaget kunne få likviditetsmessige problemer og ikke klare å betale sine forpliktelsjer ved forfall. Noe som da også vil kunne ramme de øvrige andelseierne. Borettslaget kan forlange tvangssalg av andel tilhørende en andelseier som har misligholdt sine forpliktelsjer.

## IN-ORDNING, SIKRINGSFOND MV.

Noen borettslag har etablert IN-ordninger, dvs. mulighet for den enkelte andelseier til Individuell Nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da vil månedlige felleskostnader for andelen reduseres med andelens avdrag og lånekostnader. Dersom det er mulig på den andelsleilighet du ønsker å kjøpe, vil dette fremkomme av salgsoppgaven. Mange borettslag har inngått såkalt sikringsordning som er en egen forsikring spesielt laget for borettslag. Hensikten er å sikre borettslaget mot manglende betaling fra en eller flere andelseiere. Det vil fremgå av salgsoppgaven om borettslaget har en slik ordning.

## Nye arealbegreper

1. november 2023 lanserte Standard Norge ny standard for areal- og volumberegninger av bygg (NS 3940 2023). Dette betyr blant annet at begrepene P-rom og S-rom forsvinner. Ved boligsalg er det bruksareal som vil angi boligens størrelse. Bruksareal deles opp i ulike kategorier.

De nye begrepene for arealmål skal benyttes i markedsføring av bolig fra og med 1. januar 2024, men det er lagt opp til en overgangsordning.

Overgangsordningen medfører at man en stund fremover vil møte på både gamle og nye arealbegreper. I de tilfeller hvor oppdraget med megler er inngått før 1. januar og det ikke er utarbeidet tilstandsrapport med nye arealbegreper, kan arealopplysninger i henhold til gammel standard fortsatt benyttes så lenge oppdraget løper. Ved fornyelse av oppdraget etter 1. januar 2024 må nye arealbegreper benyttes. Prosjekterte boliger har egne regler og skal markedsføres med nye arealbegreper dersom de legges ut for salg etter 1. januar 2024.

Der det foreligger tilstandsrapport er det viktig at interesserter, før bud inngis, setter seg inn i informasjon i rapporten om arealene.

### De nye arealbegrepene:

<b>BRA-i</b>	Internt bruksareal	Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegg. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhettene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieeinhet.
<b>BRA-e</b>	Eksternt bruksareal	Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
<b>BRA-b</b>	Innglasset balkong	Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
<b>BRA totalt</b>	Totalt bruksareal	Ovenstående bruksareal summert.

<b>TBA</b>	Terrasse- og balkongareal	Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
------------	---------------------------	--

<b>ALH</b>	Areal med lav himlingshøyde	Ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde og arealer som allerede er medregnet i BRA skal ikke regnes med i ALH.
<b>GU</b>	Gulvareal	BRA og ALH kan summeres og samlet kalles gulvareal (GU).

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av bruktbolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritid boliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**



Huseierne



Norsk takst



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egnerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egeneklärering nøyde.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjeldent være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

*NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.*

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](http://Huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakt.no](http://Norsktakt.no)  
[NEF.no](http://NEF.no)  
[Forbrukerrådet.no](http://Forbrukerrådet.no)  
[EiendomNorge.no](http://EiendomNorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

# Oversikt over løsøre og tilbehør

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

## Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varme pumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmtere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fast monterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkantlegg 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 garderobeskaps, 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, gardinopppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstofffarmatur, 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 ikkemed.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høytalere 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, fast montert 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 medfølgerikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyre 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 tomtene, eller fastmonerte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

## Advokathjelp ved boligkjøpet

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Andelsboliger/aksjeleilighet:	Kr 7 700
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 900

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 700/5 200/6 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Tegning av boligkjøperforsikring på oppgjørs- og kontraktsoppdrag, forutsetter at boligselger har tegnet boligselgerforsikring.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalst ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som epost og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konfererer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interesser om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utslukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan

avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interesser et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avslutes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettlig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Viktig om budgivning

## Dette bør du vite om budgiving når du skal legge inn bud på en eiendom dnb eiendom formidler.

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og r  d underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder bud-forhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Det første budet skal inngis på DNB Eiendoms budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk bud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende inn bud: Levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på eiendommens side på dnbeiendom.no Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinær arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. F  r du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.

- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som f  r aksept på budet, med informasjon til årige budgivere og interesserter.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. For  rig henvises til informasjon på budskjemaet.

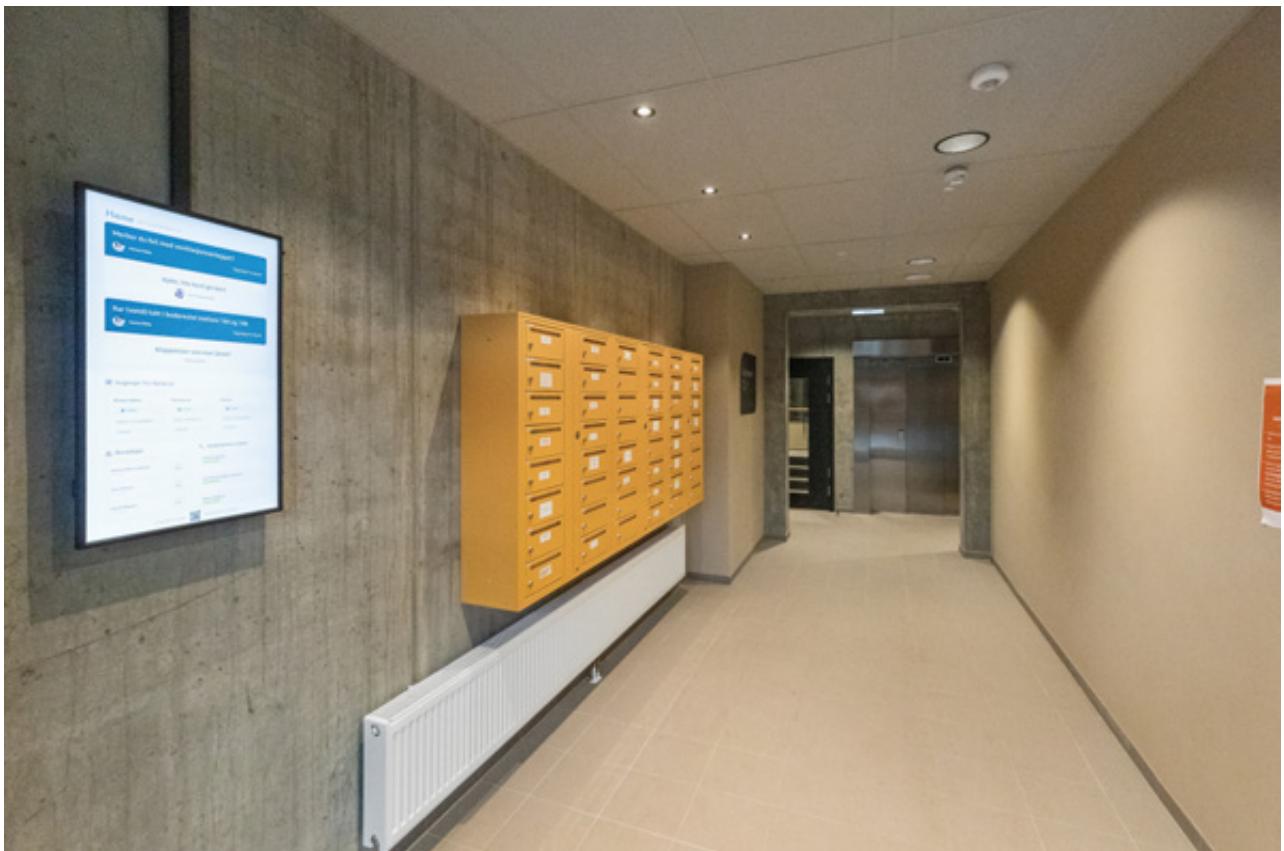
For årig vises det til «Bransjenorm for budgiving» på DNB Eiendoms budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i f  r du gir bud.



Velkommen til Fyrstikkbakken 14!



Fyrstikkbakken vant Boligprodusentene pris for årets leilighetsprosjekt 2024



Inngangsparti



Romslig gang med plass til garderobe



Naturlige sosiale soner og god plass til spisebord i hjørnet



Digital møblering  
ILLUSTRASJON



Soverom med plass til seng og tilhørende møblement



Lyst soverom med god plass til seng og tilhørende møblement (digitalt stylet, avvik kan forekomme)



Digital møblering



Vannbåren gulvvarme sikrer varme føtter, året rundt



Nordvestvendt balkong som er delvis innglasset, innglassingen kan skyves til siden



Innglassingen fordrer til helårsbruk og blir en forlengelse av stuen



Bygget ligger på en høyde med lite innsyn fra naboer



Soverommets utforming tillater lysgjennomgang til kjøkkenet



HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer



Moderne og minimalistiske fliser på badet



Det er avsatt plass til vaskemaskin



Dusjhjørne med regnfallsdusj og svingdører



I tilknytning til den felles takterrassen er det opparbeidet egen badstue som enkelt kan leies gjennom app



Felles takterrasse med flere sosiale soner



Alle beboerne har tilgang til hverandres takterrasser. Takterrassene består av "Sauna og Velvære", "Kreativ dyrking", "Sporty og friskus" og "Familieterassen".

# Bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 912240411

Adresse: Fyrstikkbakken 14C, 0667 OSLO  
gnr. 144, bnr. 1957, andelsnr. 62 i Fyrstikkbakken 14 Brl med  
orgnr. 928964051 i Oslo kommune

Undertegnede 1: \_\_\_\_\_

Undertegnede 2: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

E-post 1: \_\_\_\_\_

Tlf 1: \_\_\_\_\_ Tlf 2: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud stort, kr \_\_\_\_\_  
på overnevnte eiendom med tillegg av  
omkostninger.

## FINANSIERINGSPLAN:

Lånegiver \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_

## EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Kr \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt, gjelder budet til kl. 15.00(akseptfrist)

DNB Eiendom AS er behandlingsansvarlig, og behandler personopplysninger som er nødvendig i en eiendomshandell-/transaksjon. DNB Eiendom benytter informasjonen du oppgir i budskjemaet for å registrere ditt bud, sjekke finansiering, formidle og avholde budrunde. Kjøpekontrakt kan bli delt med kjøpers bankforbindelse.

Vi innhenter nødvendige og lovpålagte personopplysninger fra deg og tredjeparter, slik at vi kan oppfylle avtale og ivareta lovpålagte krav, herunder hvitvaskingsregelverket. Vi vil også kunne dele nødvendig informasjon med tredjeparter. Vi benytter din kontaktinformasjon for å sende ut spørreundersøkelser til kjøpere. Besvarelse av undersøkelsen er anonym.

Les mer om hvordan vi behandler personopplysninger, herunder dine rettigheter til bl.a. innsyn, retting og sletting på [www.dnb eiendom.no/om-oss/personvern](http://www.dnb eiendom.no/om-oss/personvern)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 08.11.2024. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Sted/dato \_\_\_\_\_ Budgiverens underskrift \_\_\_\_\_ Budgiverens underskrift \_\_\_\_\_

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her

DNB Eiendom