

ULVEN

Karl Staaffs vei 71

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 350 000,-

OMKOSTNING KJØPER

10 390,-

TOTALPRIS

4 708 724,-

FELLESKOSTNADER

5 038,- pr. mnd

FELLESGJELD

Kr 348 334,-

FELLESFORMUE

690,-

BRA-I/BRA TOTAL

62/77 kvm

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

EIEFORM

Borettslag

ANTALL SOVEROM

1

ETASJE

3

BYGGEÅR

1958

ENERGIMERKING

D - Gult

TOMTEAREAL

3 m² (eiet)

Din megler



Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no

+47 463 64 086

Leter du etter en megler som er engasjert, tilgjengelig og resultatorientert? Da er Daria et naturlig valg. Hennes mål er klart: Kunden skal føle seg godt ivaretatt og oppnå best mulig pris for boligen. Hun er realistisk, fleksibel og overlater ingenting til tilfeldighetene.



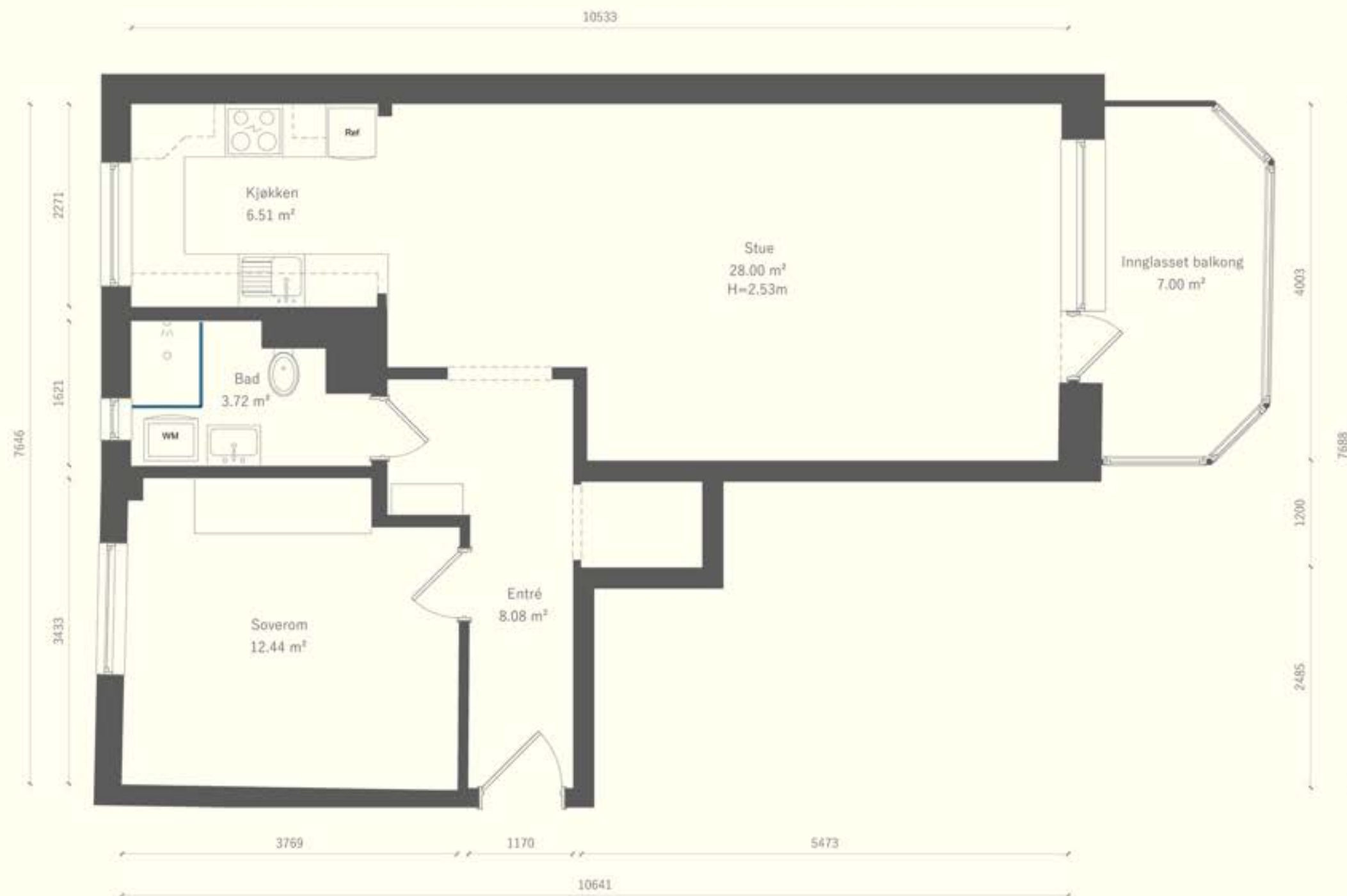
Lys og pen 2-roms i 3. etasje | Vestvendt, innglasset balkong på 9 m² | Bad renoverert i 2025 | Fjernvarme/v.v. inkl.

Velkommen til Karl Staaffs vei 71! En innflyttingsklar leilighet med nytt bad og herlig innglasset balkong.

Leiligheten har en sentral beliggenhet i et veletablert og trygt nabolag. Her har du umiddelbar nærhet til servicetilbud, kollektivtransport og aktiviteter på Valle Hovin. Fra stuen trer du ut på den romslige, innglassede balkongen som blir en naturlig forlengelse av stuen store deler av året. Dette er et hjem som kombinerer en sentral beliggenhet med rolige omgivelser.

Høydepunkter:

- Totalrenoverert bad fra 2025 i regi av borettslaget, med varmekabler
- Vestvendt, innglasset balkong på 9 m²
- Nye vann- og avløpsrør i bygget fra 2025
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Lave omkostninger
- To medfølgende kjellerboder på totalt 6 m²



Karl Staaffs vei 71

3.Etasje



Les mer om
arealberegningen







A photograph of a balcony door and window. The door is made of dark-stained wood and is partially open. The window is white-framed and looks out onto a winter scene with bare trees. On the balcony, there are several potted plants: a large green plant with heart-shaped leaves, a tall grass-like plant with white seed heads, and a smaller green plant. There is also a small black lantern and a glass candle holder.

Balkongdøren i malt tre er fra 2013,
samme år som vinduene ble skiftet.











KARL STAAFFS VEI 71

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 350 000

Omkostning kjøper

4 350 000,00 (Prisantydning)

348 334 (Andel av fellesgjeld)

4 698 334 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 699 424 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 708 724 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 708 724

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 038,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per

måned: kr 5 038,-

Felleskostnadene dekker borettslagets ordinære driftskostnader, festeavgift, inkludert kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, strøm til fellesarealer og bredbånd. Kostnader knyttet til renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld er også inkludert.

I henhold til låneopptaket i forbindelse med oppussing av våtrom, har styret følgende tentativ plan for økning av felleskostnader:

01.01.27: opp 3%

01.01.28: opp 3%

Borettslaget har ikke en individuell nedbetalingsordning (IN-ordning) for fellesgjeld. Et av lånene er avdragsfritt frem til 01.04.2026, noe som kan medføre økte felleskostnader etter denne datoen. Størrelsen på felleskostnadene kan også påvirkes av endringer i rentenivået, vedtak på generalforsamling eller andre nødvendige vedlikeholdstiltak.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 348 334 pr. 09.01.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånummer: 98208206206

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo: 650 517,00

Innfrielsesdato: 30.07.2042

Type Rente: Flytende rente

Rente: 4,89%

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208694472
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
Restsaldo: 63 062 175,00
Innfrielsesdato: 30.10.2054
Type Rente: Flytende rente
Rente: 4,99%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Sikringsordning

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

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kostnaden for bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 690 pr. 31.12.2024

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 025 352 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 101 409 (2024)

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

Beliggenhet

Velkommen til Karl Staaffs vei 71 på Ulven, et område som kombinerer en rolig boligatmosfære med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen. Fra den innglassede balkongen har du utsikt mot Valle Hovin, og du bor sentralt i et nabolag som er i stadig utvikling, med alt fra dagligvarehandel til idrettsanlegg og kollektivtransport kun en kort spasertur unna.

Hverdagslogistikken er spesielt enkel her. De daglige innkjøpene gjør du hos Matkroken eller Rema 1000, som begge ligger innenfor 5-7 minutters gange og har søndagsåpent. For barnefamilier er det flere barnehager i nærområdet, som Valle Hovin barnehage, og skoler som Bryn og Tegilverket skole i gangavstand. Dette er et trygt og veletablert nabolag som passer godt for både etablerere og familier.

For den aktive er mulighetene mange. Rett ved ligger Valle Hovin og Intility Arena, som er et knutepunkt for idrett og arrangementer. Her finner du også treningssentre som FitnessXpress. Området gir deg også enkel tilgang til byens kulturtilbud. Med knutepunktet Teisenkrysset bare fire minutter unna, og T-banen på Helsfyr innen en kort spasertur, er veien til sentrum og resten av Oslo effektiv og problemfri.

Ulven tilhører bydel Gamle Oslo, som gir deg nærhet til alt fra de historiske ruinene i Middelalderparken til det yrende livet i Bjørvika med Operaen, Munchmuseet og Deichman. Enten du foretrekker en tur langs Akerselva, en matopplevelse på Grønland, eller rekreasjon i Botanisk hage, har du et mangfold av opplevelser innen rekkevidde.

Parkering

Det er mulighet for leie av parkeringsplass. Tildeles etter ansiennitet, og følger ikke leiligheten ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved tildeling av plass.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 3 m²

Tomten er pent opparbeidet med plen, trær og prydbusker, samt asfalterte gangveier. Oppgitt tomteareal er hentet fra digitalt eiendomsregister og kan avvike fra nøyaktig areal.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for nybygg våningshus/boligblokk datert 02.11.1960.

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

tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende godkjenninger for eiendommen:
- Ferdigattest (for mindre arbeider) for utskifting av vinduer, datert 02.11.1984.
- Ferdigattest (for mindre arbeider) for fasadeforandring m.m., datert 10.01.1986.
- Ferdigattest for rehabilitering inngangsparti / nye balkonger, datert 19.11.1996.

Dagens planløsning samstemmer med byggetegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 02.11.1960.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, ett soverom og bad.

Vestvendt, innglasset balkong på 9 m².
Leiligheten disponerer to kjellerboder på til sammen 6 m².

Areal

BRA - i: 62 m²
BRA - e: 6 m²
BRA - b: 9 m²
BRA totalt: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 6 m² 2 kjellerboder
3. etasje
BRA-i: 62 m² Kjøkken, stue, bad, soverom, entré
BRA-b: 9 m² Innglasset balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme

måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 2 kjellerboder. Bodene er merket

med nr. 23

Standard

Velkommen til en lys og arealeffektiv 2-roms leilighet i 3. etasje. Boligen har en god planløsning og er vesentlig oppgradert de siste årene, med blant annet et totalrenovert badrom fra 2025 i regi av borettslaget. Fra stuen er det utgang til en romslig, innglasset balkong som fungerer som en forlengelse av stuen store deler av året. Dette er en leilighet som kombinerer praktiske løsninger med moderne komfort.

Entré:

Entréen gir et godt førsteinntrykk med laminatgulv og malte vegger. Hoveddøren er en laminert, brann- og lydklassifisert dør som bidrar til sikkerhet og støyreduksjon.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en funksjonell innredning med malte fronter og takhøye overskap som gir rikelig med lagringsplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Benkeplaten i laminat har en nedfelt oppvaskkum og koketopp. For økt trygghet er det installert et lekkasjesikringssystem med magnetventiler og føler.

Stue:

Stuen har laminatgulv og malte vegger, og en åpen løsning mot kjøkkenet. De store vindusflatene gir godt med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til balkongen.

Balkong:

Fra stuen er det utgang til en vestvendt, innglasset balkong på 9 m². Balkongen ble innglasset i 2021 og har tremmer på gulvet, noe som skaper en lun og anvendelig uteplass.

Soverom:

Soverommet har laminatgulv og malte vegger. Rommet har profilerte innerdører.

Bad:

Badet ble totalrenovert i 2025 i regi av borettslaget, og arbeidene er dokumentert. I forbindelse med renoveringen ble også hele røropplegget skiftet til rør-i-rør-system. Rommet er helfliset og har elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen består av servantinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare vegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har naturlig ventilering.

Overflater:

Gulvoverflater: Laminatgulv i alle rom, flislagt gulv i bad.

Vegger: Malte flater i alle rom, flislagte vegger i badet.

Himling: Malte flater i alle rom.

Lagring:

Leiligheten disponerer to kjellerboder på til sammen 6 m². Bodene er merket med leilighetens andelsnummer.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Christian Blom Kjerulf

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: VBM Byggfornyelse

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vann og avløpsnett. Renovering av bad i regi av styret i Helsefyr borettslag.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja. Hele badet ble renoveret, jeg regner med dette også

ble gjort ja.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Ja, det regner jeg med.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: VBM byggfornyelse AS

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har skiftet felles røropplegg. Bad pusset opp i forbindelse med dette.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja.

Jeg kjenner til at naboer i bygget hadde lekkasjeproblemer før rør- og baderomsrehabilitering.

Jeg har ikke hatt slike problemer i egen leilighet eller bod.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: VBM byggfornyelse AS

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har gjennomført rehabilitering med nye rør og oppgradering av bad.

Eventuelle el-arbeider i forbindelse med dette er utført av borettslagets entreprenør.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Det er lagt opp lading for elbil. Jeg har ikke benyttet meg av det, da jeg ikke har bil.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Glassy AS

Beskrivelse av arbeidet: Innglassing av ballkong.

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

Ja.

Utskifting av vann og avløpsnett. Renovering av bad.

Fellesutgifter økte i januar 2026.

Følgende informasjon fremkommer:

Etter takstmann var på besøk, nevnte han at det kunne

komme en TG2 pga slitasje på gulv i stue.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 27.01.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter fra 1958. Boligblokken er fundamentert med såle og har bærende konstruksjoner i betong. Fasader med korrugerte stålplater. Etasjeskiller er av betongdekke fra 1958. Ukjent byggegrunn.

Tak:

Sperretak i salttakform. Ukjent tekking.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013.

Dører:

Bygningen har en laminert, brann- og lydklassifisert hovedytterdør. Balkongdøren er en malt tredør fra 2013. Innvendig har boligen profilerte innerdører.

Balkong/terrasse:

Vest-vendt innglasset balkong på 9 m² i betongkonstruksjon. Utgang fra stuen. Balkongen ble innglasset i regi av eier i 2021, utført av Glassy as. Det er tremmer på gulv.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2025. Rørskap er plassert i bad. Waterguard er montert i kjøkken. Avløpsrør er av plast fra 2025. Hele røropplegget ble skiftet i regi av borettslaget i 2025.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har naturlig ventilering. På kjøkkenet er det kjøkkenventilator med kullfilter og naturlig forsert avtrekk fra ventil.

Tekniske detaljer:

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer fra 1958. Badet har elektriske varmekabler i gulvet.

Lekkasjesikringssystem er montert med magnetventiler i rørskap og følerledning i kjøkken.

Kjellerboder:

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på totalt 6 m².

Bodene er merket med nr. 23.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Overflater | Overflater fremstår med normal bruksslitasje og ingen umiddelbar behov for tiltak. Det bemerkes likevel at det stedvis er antydning til svelling/avskalling av laminatene på enkelte plasser. Tiltak bør

utføres for å ivareta og forlenge levetid. Hvis ikke tiltak utføres vil skjøter i laminatgulv svelle ytterligere. Tiltak, evnt utskifting gjøres etter behov.

- Vannbåren varme | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- 3.etasje Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Sannsynlig at det er vanskelig å etablere mekanisk avtrekk.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssviikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres

hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Karl Staaffs vei 71, 0665 OSLO

Gnr. 132, bnr. 85
i Oslo kommune.Andelsnr. 23 i Helsfyr Borettslag med
orgnr. 946802107

Selger

Hege Merethe Amundsen

Borettslag

Helsfyr Borettslag

Organisasjonsnummer: 946802107

Andelsnummer: 23

Helsfyr Borettslag (org.nr. 946802107) er et samvirkeforetak som forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning. Borettslaget består av leiligheter fordelt på flere bygninger. .

Borettslaget er i gang med et større prosjekt for utskifting av sanitæranlegget, da sluk og soilrør er fra 1950-tallet. Et lån på 8 000 000 kr tatt opp i 2024 er avdragsfritt frem til 1. april 2026, noe som kan medføre økte felleskostnader etter denne datoen.

Styret har en aktiv tilnærming til vedlikehold og har i det

siste året gjennomført en rekke tiltak, inkludert fasadevask, kontroll av elektrisk anlegg og skifte av låser i fellesdører. For den kommende perioden er det planlagt flere større prosjekter. Styret fortsetter prosjektplanleggingen for takskifte. I tillegg er følgende tiltak budsjettet:

- Bytte av brann- og ytterdører i kjellere: 810 000 kr
- Skifte av låssylindre til entredører: 500 000 kr
- Oppgradering av lekeplasser: 300 000 kr

Borettslaget har fellesvaskeri med egne åpningstider, og trappevask utføres av et eksternt firma. Vaktmestertjenester og vintervedlikehold er også ivaretatt gjennom avtaler. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjananse for andre beboere.

Det er tillatt med gass- og elektrisk grill på balkongen. Montering av avtrekksvifte med utblåsing gjennom vegg er ikke tillatt; kun omluftsvifte med kullfilter kan benyttes. Forandringer som berører bygningens eksteriør, som montering av markiser eller innglassing av balkong, krever styrets forhåndsgodkjenning for å sikre et helhetlig uttrykk på fasadene.

Borettslagets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 6647897

Husdyr: Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men det skal foregå på en slik måte som ikke er til sjananse eller ulempe for andre beboere.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjenning: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet

for 2024 viste et underskudd på kr 9 253 132. Årsmøtet i 2025 vedtok at underskuddet dekkes av egenkapitalen. Avviket fra budsjett skyldes i hovedsak hvordan delbetalinger for et større sanitærprosjekt ble fordelt over 2024 og 2025.

For den kommende perioden er det budsjettet med betydelige vedlikeholdskostnader. Dette inkluderer kr 810 000 for bytte av brann- og ytterdører i kjellere, kr 500 000 for bytte av låssylindre til entredører, og kr 300 000 for oppgradering av lekeplasser.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt prospektet.

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Rød

Info energiklasse

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

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vannbåren varme via radiatorer. I tillegg er det elektriske varmekabler i gulvet på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-493, vedtatt 18.09.1953. I henhold til vedtektenes § 1 og § 2 skal arealet bebygges med blokker i mur eller betong for vanlig boligbebyggelse.

Eiendommen berøres også av flere andre planer:
- Reguleringsplan S-2253, vedtatt 05.08.1977, regulerer deler av tomten til byggeområde for boliger (boligparkering) og felles avkjørsel.
- Reguleringsplan S-2118, vedtatt 15.01.1976, etablerer et fareområde for en 45KV kraftledning over deler av eiendommen.
- Reguleringsplan S-2864, vedtatt 14.05.1986, er midlertidige bestemmelser for deler av Oslos ytre sone som blant annet fastsetter regler for utnyttelsesgrad.

I henhold til Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015, er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Eiendommen ligger i et område definert som 'Ytre by (utviklingsområder)', hvor kommunen legger til rette for videre utvikling og transformasjon.

Eiendommen omfattes av hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, fastsatt i Kommuneplan 2015-2030. Dette indikerer at området har kulturhistorisk verdi som skal tas hensyn til ved eventuelle endringer eller utvikling av eiendommen.

Eiendommen berøres av hensynssone H110: Fareområde - Kraftledning 45 KV, i henhold til plan S-2118. Sonen er etablert grunnet en 45KV kraftledningstrasé over den vestlige delen av tomten og medfører generelt restriksjoner på bygge- og anleggsvirksomhet.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart,

målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1965/3945-11/105 22.03.1965 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/3945-15/105 22.03.1965 FESTE KONTRAKT -
VILKÅR
Festetid: 0 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,578
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggs pant på eiendommen, kan handel bare

gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei. Den private veien er regulert som "Felles avkjørsel" og vedlikeholdes av brukerne.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boretts til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets

fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

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

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett

eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

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

Budgivning og selgers vurdering

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglens vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 42 735,01

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Eierskiftegebyr: kr X.XXX

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 129 655,01 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

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

Oppdragsanvarlig

Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no

Tlf: 463 64 086

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

29.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

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

KARL STAAFFS VEI 71

VEDLEGG

Nabolagsprofil

Karl Staaffs vei 71 - Nabolaget Ulven - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Teisenkrysset	4 min
Totalt 16 ulike linjer	
0.3 km	
Helsfyr	13 min
T-bane, buss	
1.2 km	
Helsfyr	14 min
Linje 1, 2, 3, 4	
1.2 km	
Bryn stasjon	19 min
Linje L1	
1.7 km	
Sinsenkrysset	6 min
Linje 12, 17	
4.1 km	

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.)	15 min
363 elever, 17 klasser	
1.2 km	
Teglverket skole (1-10 kl.)	16 min
694 elever, 51 klasser	
1.4 km	
Hasle skole (1-7 kl.)	18 min
757 elever, 35 klasser	
1.5 km	
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	14 min
386 elever, 27 klasser	
1.2 km	
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	21 min
380 elever, 15 klasser	
1.7 km	
Valle Hovin videregående skole	5 min
Kuben videregående skole	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

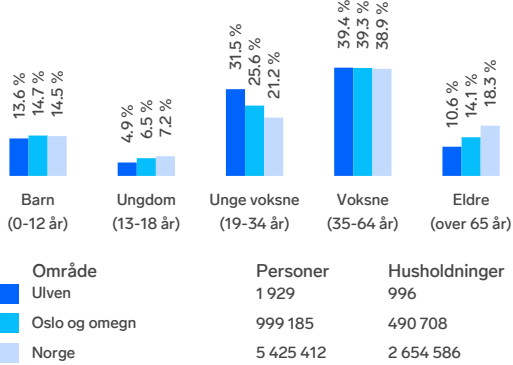
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Valle Hovin barnehage (1-5 år)	6 min
108 barn	
0.6 km	
Hovinenga barnehage (1-5 år)	8 min
54 barn	
0.7 km	
Valle barnehage (1-5 år)	8 min
38 barn	
0.7 km	

Dagligvare

Matkroken Ulven	5 min
PostNord, søndagsåpent	
0.4 km	
Rema 1000 Valle	7 min
Søndagsåpent	
0.6 km	

Primære transportmidler



1. Buss



2. Eget bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



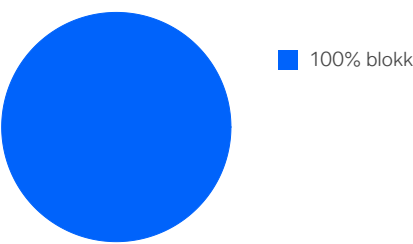
Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

Valle Hovin	5 min
Ballspill, fotball	
0.5 km	
Vålerenga Stadion	6 min
Aktivitetshall, fotball	
0.5 km	
FitnessXpress Intility Arena	6 min
Toppform Treningssenter	14 min

Boligmasse



«Flott nabolag i umiddelbar nærhet til det meste Oslo kan by på.»

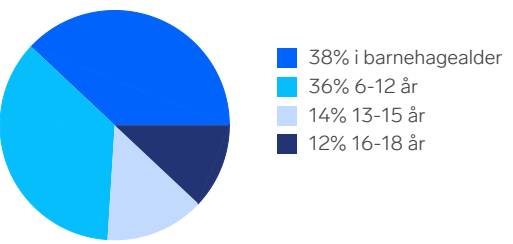
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Ulven Torg	13 min
Apotek 1 Ulven	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

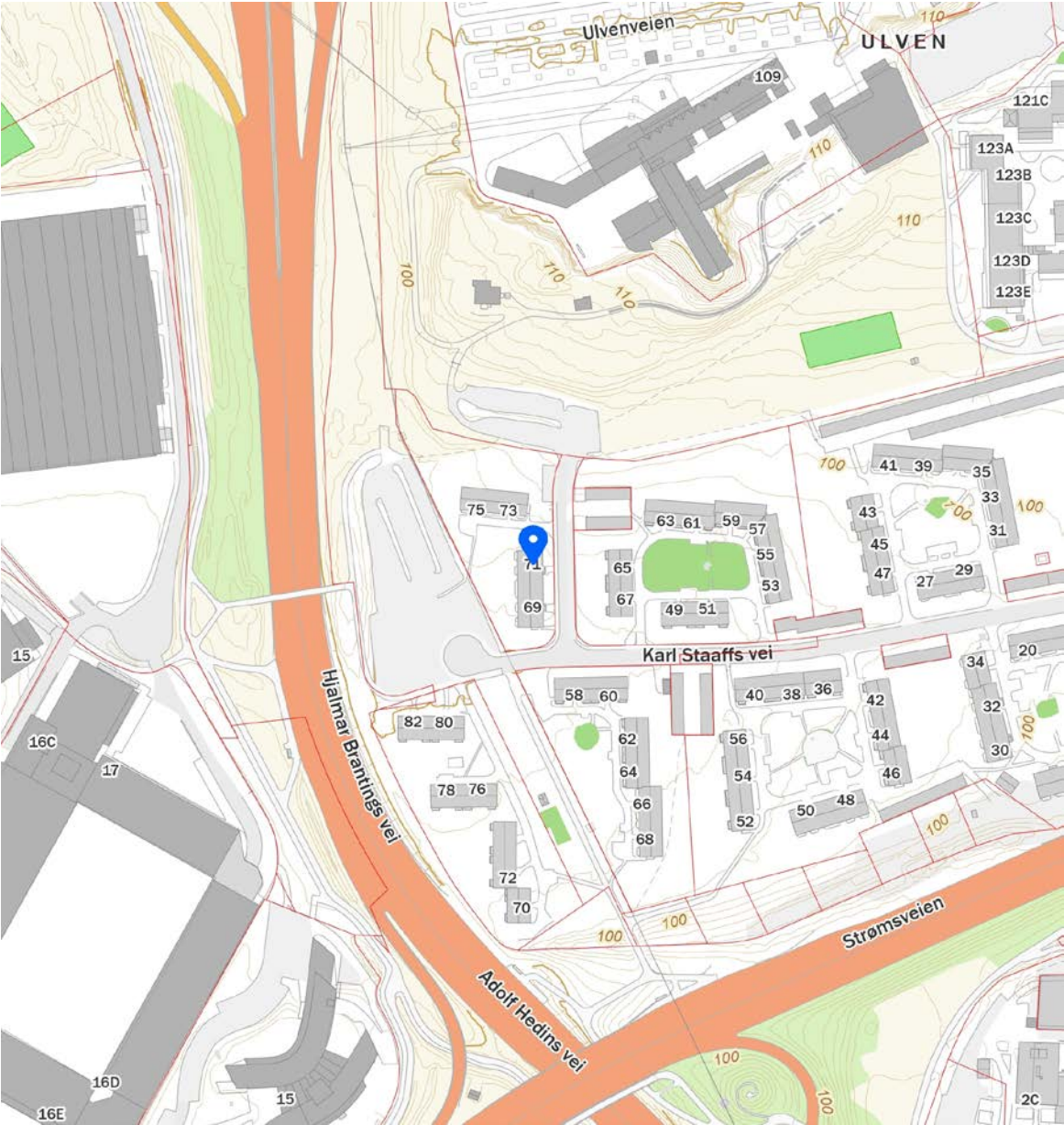
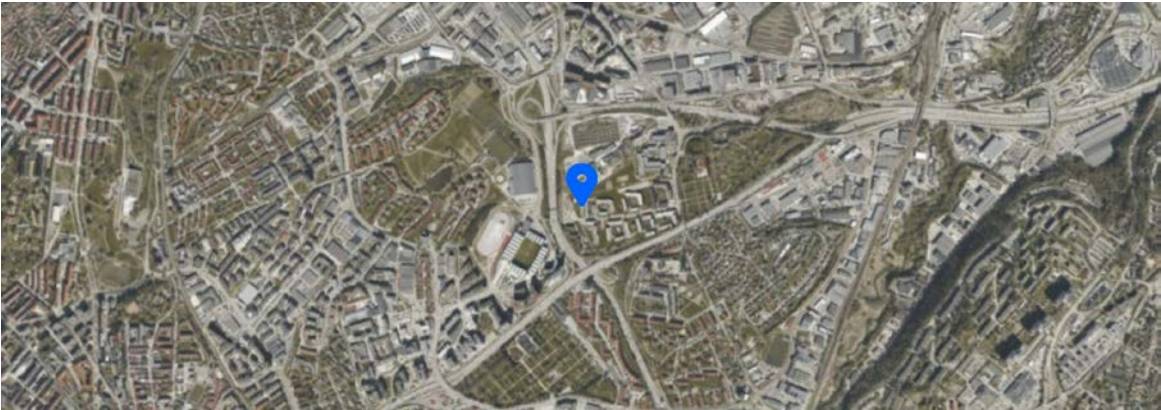


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260001	
Selger 1 navn	
Hege Merethe	
Gateadresse	
Karl Staaffs vei 71	
Poststed	Postnr
OSLO	0665
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HM

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utskifting av vann og avløpsnett. Renovering av bad i regi av styret i Helsfyr borettslag i 2025.

Arbeid utført av

VBM Byggfornyelse

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Hele badet ble renover, jeg regner med dette også ble gjort ja.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ja, det regner jeg med.

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Borettslaget har skiftet felles røropplegg. Bad pusset opp i forbindelse med dette.

Arbeid utført av

VBM byggfornyelse AS

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Jeg kjenner til at naboer i bygget hadde lekkasjeproblemer før rør- og baderomsrehabilitering. Jeg har ikke hatt slike problemer i egen leilighet eller bod.

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Borettslaget har gjennomført rehabilitering med nye rør og oppgradering av bad. Eventuelle el-arbeider i forbindelse med dette er utført av borettslagets entreprenør

Arbeid utført av

VBM byggfornyelse AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er lagt opp lading for elbil. Jeg har ikke benyttet meg av det, da jeg ikke har bil.

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Innglassing av ballkong utført av Glassy AS i 2021.

Arbeid utført av

Glassy AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

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

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei☐ Ja

26

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Utskifting av vann og avløpsnett. Renovering av bad. Fellesutgifter økte i januar 2026.

27

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

☒ Nei☐ Ja

28

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

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

Etter takstmann var på besøk, nenvte han at det kunne komme en TG2 pga slitasje på gulv i stue.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: HM

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Merethe Amundsen	7caafff42167888ac5de166e053faf13434b881b	15.01.2026 13:54:24 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Document reference: 02260001

Document reference: 02260001

Tilstandsrapport



Karl Staaffs vei 71, 0665 OSLO



OSLO kommune

#

gnr. 132, bnr. 85

#

Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato:

09.01.2026

Rapportdato:

28.01.2026

Oppdragsnr.:

18554-1867

Referansenummer:

HZ1369

Foretak:

West Takst og Rådgivning AS

Takstingeniør:

Christian Blom Kjerulf



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

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig



Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854



Oppdragsnr.: 18554-1867

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 2 av 19

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med såle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med korrugerte stålplater. Sperretak i salttakform. Ukjent tekking.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

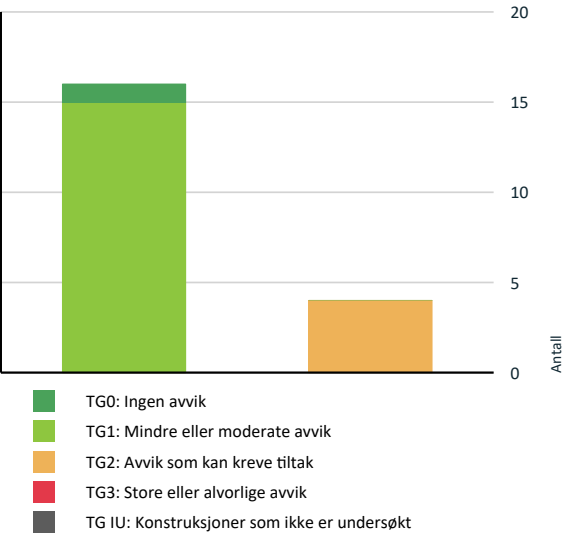
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Ikke mottatt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Våtrom > 3.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1958

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall:2013

Kilde:Produksjonsår på produkt



Vinduer med malt treramme

Dører - 2

Bygningen har laminert hovedytterdør.



Laminert inngangsdør



Døren er brann- og lydklassifisert

Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall:2013

Tilstandsrapport



Balkongdør med malt treramme

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vest-vendt innglasset balkong i betongkonstruksjon. Balkongen ble innglasset i regi av eier i 2021. Utført av Glassy as. Tremmer på gulv.

Det er påvist noe misfarging/ møkk på taket i balkongen. Direkte årsak er uvisst. Men i følge eier fremstår balkongen tørr, uten lukt, avskalling eller annet tegn til fukt.



Oversiktsbilde



Synlig misfarging/ møkk

Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

Overflater

Laminatgulv i alle rom. Flislagt gulv i bad.

Vegger med malte flater. Flislagte vegger i badet

Himlinger med malte flater

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Overflater fremstår med normal bruksslitasje og ingen umiddelbar behov for tiltak. Det bemerkes likevel at det stedvis er antydning til svelling/ avskalling av laminatene på enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

>Tiltak bør utføres for å ivareta og forlenge levetid. Hvis ikke tiltak utføres vil skjøter i laminatgulv svelle ytterligere. Tiltak, evnt utskifting gjøres etter behov.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1958

Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte innerdører.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Alle bad og røropplegget er skiftet i regi av borettslaget i 2025. Badet anses som nytt og arbeider er dokumentert.

Årstall: 2025



Oversiktsbilde

3.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

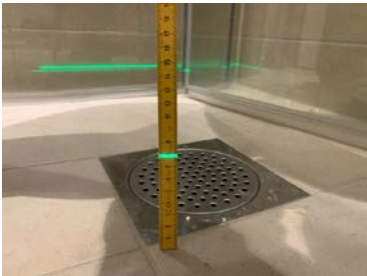
Årstall: 2025

3.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 37mm.

Årstall: 2025



Godt fall fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk

3.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2025



Plastsluk fra 2025

3.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2025

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Sannsynlig at det er vanskelig å etablere mekanisk avtrekk

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger)

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Takhøye overskap.

Lekkasjesikringssystem er montert med magnetventiler i rørskap og følerledning synlig lagt i oppvaskkumskap i kjøkken.



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Røropplegget i kjøkken

3.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Naturlig forsert avtrekk fra ventil.



TEKNISKE INSTALLASJONER

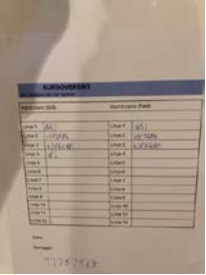
TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Plassert i bad. Waterguard i kjøkken.

Årstall: 2025



Rørskap plassert i bad



Kursoversikt

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2025

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer

Årstall: 1958

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

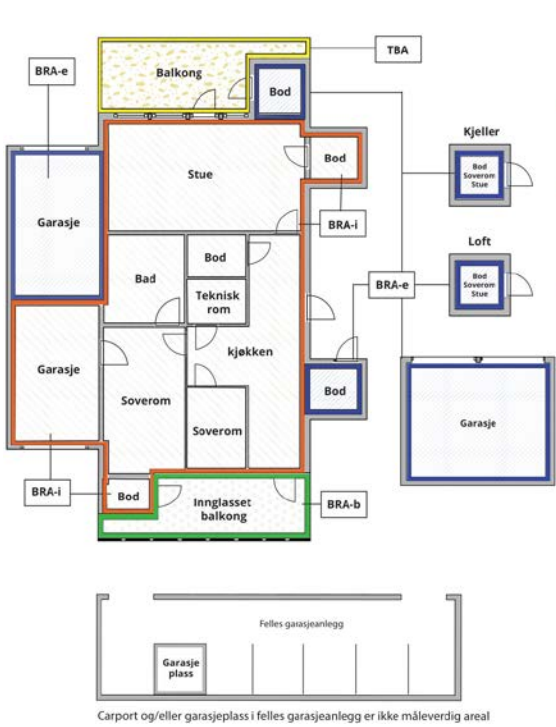
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3.etasje	62		9	71	
Kjeller		6		6	
SUM	62	6	9		
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Kjøkken, stue, bad, soverom, entré		Innlasset balkong
Kjeller	Bod		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder. Bodene er merket med nr. 23.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Nye bad i regi av borettslaget

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Hege Merethe Amundsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	132	85		0	5237.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse							
Karl Staaffs vei 71							
Hjemmelshaver							
Oslo Kommune, Helsefyr Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HELSFYR BORETTSLAG	946802107		Usbl	Amundsen Hege Merethe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

23

Kommentar

Ikke mottatt opplysninger.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtegrense. Internveier til oppgangene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt med bl.a plen og prydbusker

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Ikke mottatt				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste og ga opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	27.01.2026	
3	28.01.2026	Rettelse under balkong

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).
- Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Areaलगrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbart datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker
- 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 vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 18554-1867

Befaringsdato: 09.01.2026

Side: 19 av 19



Energiattest



Adresse Karl Staaffs vei 71, 0665 OSLO	
Dato for energimerking 30.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-253239
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80290780
Gårdsnummer 132	Bruksnummer 85
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0301



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1958	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 77,0 m²	Oppvarmet bruksareal 62,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 159,46 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 159,46 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 104 kWh
--	---



Karl Staaffs vei 71, 0665 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Karl Staaffs vei 71, 0665 OSLO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5111
HELSEFYR BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HELSEFYR BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 12:00 og lukker 15. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5111>

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00 , Karl Staaffs vei 6.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analog Stemmeseddel

Dersom en ønsker å avgi stemme analogt legges stemmeseddel i styrets postkasse utenfor Karl Staaffs vei 61 innen 15. mai kl. 12.00 for at deltagelse skal bli registrert.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Uteområde i Helsefyr Borettslag
7. Tilfluktsrom og beredskap
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HELSFYR BORETTSLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Lasse Stava er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Henrik Waldemar Jahnsen og Tony Skarpsno er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Styrets innstilling

Viser til ett krevende år med høy arbeidsbelastning og høy møtevirksomhet i normal arbeidstid.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000

Sak 6

Uteområde i Helsefyr Borettslag

Forslag fremmet av:

Torunn Rud Engen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ønske om noen utbedringer av uteområdet vårt.

Styrets innstilling

Styret er positive til å gå til innkjøp av benker. Det bør tas inn i en helhetlig plan for uterommet.

Forslag til vedtak

Et eksempel er et par benker. Ser gjerne at det blir satt på lista over forslag.

Sak 7

Tilfluktsrom og beredskap

Forslag fremmet av:

James Alexander Arnfinnsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den siste tiden har det kommet et par meldinger på Vibbo knyttet til bruk av tilfluktsrom. Det sporet tankene mine i retning av rommenes opprinnelige funksjon. I lys av dagens geopolitiske situasjon har nettopp tilfluktsrom og beredskap blitt satt på dagsorden igjen. Her viser jeg til pamfletter sendt til alle husstander fra DSB (Direktoratet for Samfunnsikkerhet og Beredskap) og en rekke artikler og saker i media.

Samme direktorat har også laget en oversikt med tiltak som borettslag bør implementere. Oversikten ligger her:

<https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterie//brosjyrer-og-informasjonsmaterie//egenberedskap-i-bor>

Jeg ønsker ikke å skape unødvendig frykt, men Helsefyr Borettslag ligger ved siden av viktig infrastruktur. I så måte er kanskje tilfluktsrom særlig relevant.

Uavhengig av verst-tenkelige-scenarier så er det uansett andre kriser som kan oppstå, det være seg nye pandemier, langvarige strømbrudd, atomulykker osv.

Forslag til sak dreier derfor rundt borettslagets beredskap og rutiner knyttet til håndtering av slike hendelse som nevnt over. Samtidig kan det være lurt å se på konkrete tiltak og utbedringer lokalt.

Forslag til vedtak

Helsefyr Borettslag skal oppdaterer rutiner og infrastruktur knyttet til egenberedskap i tråd med retningslinjer fra DSB, og sørge for at informasjonen kommuniseres tydelig til borettslagets beboere.

Vedlegg

2. egenberedskap_borettslag_sameier_universelt-utformet.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arild Haugnæss
Jeg har mangfoldige kunnskaper både som mellomleder og div verv og er en flink lytter og tåler saklig kritikk selvsagt
- Geir Viste

Jeg heter Geir Viste, er 25 år og kommer fra Jæren. Jeg har bodd i Oslo i snart 7 år, der årene har gått i friår, studier og jobb. Jeg har bakgrunn som sivilingeniør innen konstruksjonsteknikk, og begynte å jobbe i Forsvarsbygg høsten 2024. Dama og jeg kjøpte nettopp leilighet i Karl Staaffs vei 75 hvor vi har kommet oss godt til rette.

Jeg ønsker å stille til valg for å kunne være med å påvirke kursen for borettslaget, som jeg syns virker meningsfylt. Og ikke minst at det vil være veldig lærerikt.

- **James Alexander Arnfinson**
Pliktoppfyllende, engasjert, ser muligheter, ryddig, trygg på å håndtere konflikter. Flink til å lage pizza (noe som var en suksess i forrige borettslag, f.eks. i forbindelse med dugnad).

- **Johnny Bredesen**

- **Lars Thaulow Selfors**
Jeg er en 28 år gammel mann som har bodd i Helsfyr borettslag i 3,5 år. Jeg har en informatikk utdanning fra UiO, og jobber som Technical Account Manager i Orange Business. Har mye erfaring med komplekse tekniske prosjekter og teknisk arkitektur, og medfølgende kundekontakt/kundehåndtering. I tillegg god erfaring med å innhente tilbud fra leverandører av diverse tjenester, noe som jeg antar er nyttig i styret.

Stiller til valg for å kunne bruke mine erfaringer til å fortsette det jeg vil si er en god jobb fra nåværende styret. Nåværende styre har dessverre fått mye pes, fordi de etter min mening har tatt tak i ting som tidligere styret har neglisjert, som igjen har ført til ekstra kostnader.

- **Robbie Tempesta**
Jeg er et meget engasjert vesen som ønsker å bidra til et godt arbeid for alle.

- **Roy Even Sandbukt Flaate**
Jeg er en service person som liker og hjelpe andre, jeg har bodd i borettslaget i noen år og ønsker og bidra mer, da jeg trives veldig godt her,jeg jobber som vaktmester og er flink med mennesker .Og kommer lett i kontakt med andre.

Mvh
Roy Flaate
Leilighet 67
Karl staaffs vei 57

- **Seruze Islami**

Mitt navn er Seruze Islami.
Jeg er 33 år, og har bodd her i 33 år på KS68 med min familie.

Har bodd her hele mitt liv og derfor stiller jeg til valg. Håper å kunne bidra til å finne effektive løsninger til borettslaget for å sikre at vårt borettslag forblir et trivelig sted å bo i fremtiden. Ønsker også å bidra med noe positivt til borettslaget.

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Fatmir Idrizi**
Jeg er engasjert, løsningsorientert og opptatt av fellesskapet. Jeg har erfaring fra både organisasjonsarbeid og næringsliv, og ønsker å bidra med struktur, gode prosesser og langsiktige løsninger. Jeg lytter, samarbeider godt med andre og er ikke redd for å ta ansvar. Derfor håper jeg på deres tillit som styremedlem.

- **Geir Viste**

Jeg heter Geir Viste, er 25 år og kommer fra Jæren. Jeg har bodd i Oslo i snart 7 år, der årene har gått i friår, studier og jobb. Jeg har bakgrunn som sivilingeniør innen konstruksjonsteknikk, og begynte å jobbe i Forsvarsbygg høsten 2024. Dama og jeg kjøpte nettopp leilighet i Karl Staaffs vei 75 hvor vi har kommet oss godt til rette.

Jeg ønsker å stille til valg for å kunne være med å påvirke kursen for borettslaget, som jeg syns virker meningsfylt. Og ikke minst at det vil være veldig lærerikt.

- **James Alexander Arnfinson**
Pliktoppfyllende, engasjert, ser muligheter, ryddig, trygg på å håndtere konflikter. Flink til å lage pizza (noe som var en suksess i forrige borettslag, f.eks. i forbindelse med dugnad).

- **Lars Thaulow Selfors**
Jeg er en 28 år gammel mann som har bodd i Helsfyr borettslag i 3,5 år. Jeg har en informatikk utdanning fra UiO, og jobber som Technical Account Manager i Orange Business. Har mye erfaring med komplekse tekniske prosjekter og teknisk arkitektur, og medfølgende kundekontakt/kundehåndtering. I tillegg god erfaring med å innhente tilbud fra leverandører av diverse tjenester, noe som jeg antar er nyttig i styret.

Stiller til valg for å kunne bruke mine erfaringer til å fortsette det jeg vil si er en god jobb fra nåværende styret. Nåværende styre har dessverre fått mye pes, fordi de etter min mening har tatt tak i ting som tidligere styret har neglisjert, som igjen har ført til ekstra kostnader.

- **Robbie Tempesta**
Jeg er et meget engasjert vesen som ønsker å bidra til et godt arbeid for alle.

Styrets årsrapport

Styrets abeid

I januar 2024 avholdt styret ekstraordinært årsmøte hvor det ble fattet vedtak for å skifte av sanitæranlegg med oppussing av bad, opprette avtale for individuell nedbetaling av fellesgjeld, og at borettslaget skulle budsjettere for kostnad av drift og vedlikehold av Ulvenjordet i 2024.

Alle fasader ble vasket. 4 av 8 defekte kompressorer til sentralvarmeanlegget ble skiftet. Det ble gjort midlertidige tetting av lekkasjer på balkongtak. Setningsskader i KS55 og KS66 ble reparert, som videre ledet til befaring av grunnmur og drenering med byggteknisk hos OBOS Prosjekt. Styret har engasjert driftsansvarlig for sentralvarmeanlegget til å ferdigstille søknad om ferdigattest, da det ikke ble gjort i prosjektet den gang. Det ble inngått avtale med Lekeplassinspektøren for inspeksjon av lekeplassene. Styret gikk befaringer med landskapsarkitekter som initierende arbeid for en helhetlig plan for uterom. Det ble skiftet låser på alle felles dører og levert ut tre nøkler per andel. Elektriker ble satt til å utføre kontroll av felles elektrisk anlegg, samt utbedring av kritiske funn. Avfallssekken til den ene avfallsbrønnen ble reparert. Alle avløpskummer til kjellernedganger ble spylt og sandfangere tømt. Det ble forhandlet avtale med Maximum Service for vaktmestertjenester, samt inngått avtale for vinterberedskap med Skandinavisk Utemiljø inn under avtalen for vaktmestertjenester.

Som del av prosjektet for utskifting av sanitæranlegg med oppussing av våtrom har styret:

- Avholdt oppklarende møte med totalentreprenører i tilbudskonkurranse
- Avholdt kontraktsmøter VBM Byggfornyelse og OBOS Prosjekt
- Avholdt flere prosjekteringsmøter
- Deltatt i 7 byggemøter som byggherre fra september
- Avholdt 4 beboermøter sammen med totalentreprenør og prosjektledelse
- Avholdt særmøter med totalentreprenør og prosjektledelse ved behov
- Avholdt særmøter med andelseiere ved behov

Utover det har styret registrert skadesaker hos forsikringsselskapet og fulgt opp dem opp. Deriblant 7 vannskadesaker på grunn av gamle vann og avløpsrør.

Kommentarer til årsregnskapet

Inntekter

Driftsinntektene i 2024 var til sammen kr 9 991 578,-.

Kostnader

Driftskostnader i 2024 var til sammen kr 18 367 041,-.

Det er kr 41 615 217,- lavere enn budsjettert. Det store avviket kommer av hvordan delbetalingene for sanitærprosjektet sprer seg over 2024 og 2025. Utover det var det uforutsette utgifter på kr 277 164,- knyttet til VVS for blant annet skifte av defekte kompressorer. For elektro ble det økte kostnader på kr 48 478,- for kontroll av felles anlegg og utbedring av rapporterte jordfeil og feilmonterte koblingsbokser til utvendig belysning. For bygninger ble det brukt kr 302 186,- på nye nøkler og kr 362 165,- for nytt låssystem til alle felles dører.

Kommentarer til budsjett

Drift og vedlikehold

Styret har under drift og vedlikehold budsjettert kr 810 000,- for bytte at branndører i kjellerne og ytterdører til kjellerne og for å inngå avtale med inspektør for branninspeksjon. kr 50 000,- er budsjettert for landsskapsarkitekter til å legge en langsiktig plan av uterom i byggetrinn og pakker for å se hva som kan gjøres på dugnad osv. Det er budsjettert kr 500 000,- for skifte av Låssylindre til entredører til hver enkelt leilighet. De nye nøklene vil passe disse låsene. For oppgradering av lekeplasser er det budsjettert kr 300 000, basert på funn fra inspeksjon.

Styrets planer for kommende periode

Styrets planer for den kommende perioden inkluderer fortsettelse av prosjektplanlegging for skifting av tak, videre vil vi arbeide for forbedring av økonomien og nye tiltak for uterom.

Vi ser frem til å fortsette vårt arbeid for å sikre et godt og trygt bomiljø for alle beboerne i Helsefyr BRL.



Til generalforsamlingen i Helsefy Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Helsefy Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HELSEFYR BORETTSLAG
ORG.NR. 946 802 107, KUNDENR. 5111

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 737 061	1 083 110
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-9 253 132	370 577
Tilbakeføring av avskrivning	14	93 901	101 246
Tillegg salgssum anl. midler	14	36 388	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-36 388	-397 594
Tillegg for nye langsiktige lån	16	8 000 000	870 000
Økning annen langsiktig gjeld		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-459 048	-290 279
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 618 278	653 951
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		118 783	1 737 061
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 104 408	2 512 816
Kortsiktig gjeld		-2 985 625	-775 755
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		118 783	1 737 061

HELSEFYR BORETTSLAG
ORG.NR. 946 802 107, KUNDENR. 5111

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 611 001	8 646 892	8 686 000	9 930 000
Vaskeri		0	7 471	0	0
Ladeinntekter EL-bil		16 644	0	0	0
Andre inntekter	3	363 933	173 648	2 500	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 991 578	8 828 011	8 688 500	9 930 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-21 150	-21 150	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-150 000	-150 000	-200 000
Avskrivninger	14	-93 901	-101 246	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 700	-12 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-342 350	-325 570	-343 000	-360 000
Konsulenthonorar	7	-57 057	-260 585	-400 000	-400 000
Drift og vedlikehold	8	-11 768 421	-1 852 075	-53 996 566	-38 050 000
Forsikringer		-538 736	-470 759	-539 000	-647 000
Festeavgift		-377 620	-391 908	-383 042	-383 000
Kommunale avgifter	9	-1 913 237	-1 667 124	-1 937 000	-2 212 500
Energi/fyring		-1 052 290	-821 211	-1 100 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 676	-532 614	130 000	135 000
Andre driftskostnader	10	-1 853 852	-1 162 823	-1 230 500	-1 754 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 367 041	-7 769 314	-59 982 258	-44 811 700
DRIFTSRESULTAT		-8 375 463	1 058 697	-51 293 758	-34 881 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 859	14 779	0	0
Finanskostnader	12	-900 527	-702 899	-787 000	-818 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-877 668	-688 120	-787 000	-818 000
ÅRSRESULTAT		-9 253 132	370 577	-52 080 758	-35 699 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	370 577		
Fra opptjent egenkapital		-9 253 132	0		



HELSEFYR BORETTSLAG
ORG.NR. 946 802 107, KUNDENR. 5111

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	27 114 273	27 114 273
Andre varige driftsmidler	14	433 108	527 009
Aksjer og andeler	15	610	610
SUM ANLEGGSMIDLER		27 547 991	27 641 892
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		39 899	23 526
Forskuddsbetalte kostnader		10 473	10 473
Driftskonto OBOS-banken		2 935 521	2 364 436
Sparekonto OBOS-banken		118 515	114 381
SUM OMLØPSMIDLER		3 104 408	2 512 816
SUM EIENDELER		30 652 399	30 154 708
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 168 * 100		16 800	16 800
Opptjent egenkapital		4 512 294	13 765 425
SUM EGENKAPITAL		4 529 094	13 782 225
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 141 680	14 600 728
Borettsinnskudd	17	996 000	996 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 137 680	15 596 728
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		192 859	123 004
Leverandørgjeld		2 612 142	555 694
Påløpte renter		6 760	73 036
Påløpte avdrag		0	23 530
Annen kortsiktig gjeld	18	173 864	491
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 985 625	775 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 652 399	30 154 708
Pantstillelse	19	74 000 000	24 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Helsefyrt Borettslag

Lasse Aase Stava	Tony Veitsle Skarpsno	Henrik W. Jahnsen
Osman Disha	Linn Seljeset Espe	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 280 101
Parkeringsleie	330 900
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	9 611 001

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	81
Vipps	5 991
Oslo kommune	5 973
Refusjon	350 025
Skilt	1 863
SUM ANDRE INNTEKTER	363 933

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 700.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 316
OBOS Prosjekt AS	-43 741
SUM KONSULENTHONORAR	-57 057

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-928 850
VBM Byggfornyelse	-9 136 693
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-10 065 543
Drift/vedlikehold bygninger	-963 970
Drift/vedlikehold VVS	-477 164
Drift/vedlikehold elektro	-68 478
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 375
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-128 265
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-38 751
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	20 874
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 749
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 768 421

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 298 118
Renovasjonsavgift	-615 119
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 913 237

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-17 295
Container	-90 965
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 615
Annen leiekostnad	-30 406
Datautstyr	-1 277
Annet driftsmateriale	-6 795
Vaktmestertjenester	-1 089 636
Renhold ved firmaer	-480 263
Gressklipping	-42 700
Andre fremmede tjenester	-37 548



Andre kontorkostnader	-9 898
Drivstoff	-2 445
Vedlikehold biler/maskiner	-6 113
Bank- og kortgebyr	-5 096
Velferdskostnader	-19 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 853 852

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	20 020
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 839
SUM FINANSINNTEKTER	22 859

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-899 452
Renter på leverandørgjeld	-1 075
SUM FINANSKOSTNADER	-900 527

NOTE: 13

BYGNINGER

Saldo 1.1	8 133 560
Kostpris/bokført verdi	5 659 105
Tilgang 1997	13 321 608
SUM BYGNINGER	27 114 273

Gnr.132/bnr.81 M. flere

Tomten er festet av Oslo kommune i 90 år fra 1956.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsbrønn	
Tilgang 2022	224 813
Tilgang 2023	397 594
Avskrevet tidligere	-102 679
Avskrevet i år	-86 621
	433 106

Møbler	
Kostpris	20938
Tilgang 2021	22 900
Avskrevet tidligere	-36 557
Avskrevet i år	-7 280

1

Snøfreser	
Tilgang 1994	15 037
Avskrevet tidligere	-15 036

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	433 108
-------------------------	---------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-93 901
-------------------------	---------



NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier 1 aksje i Ulven-Helsfyr Garasjen. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 0 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2014	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	693 868	
Nedbetalt i år	88 283	
		-3 217 849
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-5 450 000	
Økning	-5 959 395	
Nedbetalt tidligere	983 097	
Nedbetalt i år	176 873	
		-10 249 425
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2023	-870 000	
Nedbetalt tidligere	1 702	
Nedbetalt i år	193 892	
		-674 406
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.04.26		
Opprinnelig 2024	-8 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-8 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-22 141 680



NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-996 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-996 000

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-173 864
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-173 864

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	996 000
Pantelån	22 141 680
TOTALT	23 137 680

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	27 114 273
TOTALT	27 114 273



Egenberedskap i borettslag og sameier

Tips til hvordan styret kan bidra å styrke egenberedskapen i boligselskapet

Vedlegg 2

21 av 30 egenberedskap_borettslag_sameier_universelt-utformet.pdf



Slik bidrar du til beredskapen i Norge

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke ved en krise. Det er fordi kommuner og nødetater i større kriser må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp.

I denne brosjyren er det tips til hvordan styret i et boligselskap kan bidra til å styrke egenberedskapen for beboerne og bofellesskapet.

Hvilken rolle har styret?

HMS-arbeid i boligselskap er styrets ansvar, og innebærer å verne om liv, helse og materielle verdier. En samlet risikovurdering av den totale mengden oppbevart brannfarlig gass eller væske, er en del av dette. Arbeidsheftet *Ta sikkerheten på alvor* (Brannvernforeningen/Tryg) er et godt utgangspunkt for å jobbe med internkontroll. Det finnes flere digitale systemer for oppfølging av HMS for borettslag og sameier.

Styret har ikke et formelt eller lovpålagt ansvar for beredskap. Likevel er det fornuftig om styret diskuterer og vurderer om det kan bidra til den samlede egenberedskapen i boligselskapet. Det vil være et fint supplement til – og en katalysator for – samarbeid og den enkeltes beredskap.

Styrken i fellesskapet

I mindre leiligheter kan det være en utfordring å finne plass til å lagre vann og eventuelt andre beredskapsartikler. Pipe og ildsted som alternativ oppvarmingskilde er mindre vanlig i leiligheter enn i småhus, samtidig som leiligheter krever mindre energi for å varmes opp.

Felles- og naboskapet i et boligselskap gir i midlertid noen unike muligheter for samarbeid. Ved å utnytte de fordelene som beboere i organiserte boligselskap har – fellesareal, fellesfunksjoner, deling og nært naboskap – har man et godt grunnlag for å styrke beredskapen.

Vedlegg 2
2

22 av 30 egenberedskap_borettslag_sameier_universelt-utformet.pdf

Informasjon og bevisstgjøring

På nettsiden sikkerhverdag.no har DSB samlet tips og råd for hvordan hver enkelt kan styrke sin egenberedskap. En brosjyre blir også sendt til alle landets husstander høsten 2024. Styret kan spille en viktig rolle med å informere og legge til rette for diskusjoner og samtaler.

Hva styret kan gjøre

- Ha egenberedskap som et punkt på styremøtene ved årlig HMS-gjennomgang. Vurder beredskapstiltak for fellesfunksjoner som vann, avløp, elektrisitet, fjernvarme og avfallshåndtering.
- Snakk om egenberedskap på generalforsamling/årsmøte, og enes om bruk av fellesarealer i beredskapssituasjon. Oppfordre beboerne til å oppdatere seg på informasjonen på sikkerhverdag.no
- Ha en DAB-radio med ekstra batterier.
- Lag gode rutiner for informasjon til beboerne. Det gir et godt grunnlag for å lykkes med beredskaps- og kriseinformasjon.
- Les kommunens risiko- og sårbarhetsanalyse. Det gir viktig innsikt i hva som kan skje i din kommune, og hvilke situasjoner boligselskapet bør være forberedt på.



Nabohjelp

Samarbeid og fellesskap er en stor ressurs i kriser. DSB oppfordrer til at man snakker med dem rundt seg og hvordan man kan samarbeide for å klare seg ved ulike kriser.

I et boligselskap har man gjerne naboer «på alle kanter». Det er et godt utgangspunkt for å gi hjelp til de som trenger det, og få hjelp til det du ikke får til selv.

Hva styret kan gjøre

- Snakk om fellesskap og samarbeid på generalforsamling/årsmøte/andre fellesmøter.
- Oppfordre beboerne til å ta kontakt med naboene for å tilby hjelp eller be om hjelp.
- Vær spesielt oppmerksom på at enkelte beboere kan ha ekstra behov for hjelp ved ulike kriser (strømbrytning, avbrytning i drikkevannsforsyningen, evakuering med mer).



Felles egenberedskapslager

Størrelsen på leilighetene, bodene og fellesarealene varierer mellom boligselskapene. Dermed er det også ulike behov og muligheter for hvordan man kan løse egenberedskapslagre.

Hva styret kan gjøre

- Oppfordre beboerne til å finne løsninger for egenberedskap i egne leiligheter og boder i så stor grad det er mulig. Det krever ikke nødvendigvis så mye plass som man kanskje tror.
- Vurder behovet og muligheten for å ha noe felles egenberedskap for beboerne. For eksempel drikkevann, som mange i mindre leiligheter synes er vanskelig å finne plass til selv. Et egenberedskapslager kan være felles for hele boligselskapet, hver oppgang eller tilsvarende.
- Ved etablering av felles egenberedskapslager, bør det vurderes å utpeke en person som er ansvarlig for ettersyn av lageret med jevne mellomrom.

Egenberedskap ved strømbrudd

Det er viktig å holde varmen om det skulle bli et langvarig strømbrudd. Ut fra egen situasjon, bør alle på forhånd tenke gjennom hvilke alternativer de har.

Én mulighet er å ha en tilleggsvarmekilde som ikke går på strøm, for eksempel ved, gass eller parafin. I en bolig (boenhet) kan du oppbevare inntil 10 liter brannfarlig væske og 55 liter brannfarlig gass.

Hvis det er vanskelig å ha alternativ oppvarming, så bør du ha en plan for om du kan oppholde deg hos andre som har slik oppvarming. Snakk med venner og familie om hvordan dere kan håndtere ulike situasjoner. Gjør avtaler og lag planer på forhånd, slik blir dere bedre forberedt på kriser.



Hva styret kan gjøre

- Ta kontakt med brannvesenet hvis det er behov for veiledning i oppbevaring av brannfarlig gass og væske. Du finner også mye god informasjon her: www.sikkerhverdag.no/gass
- Sørge for at beboerne er kjent med reglene for oppbevaring av brannfarlig væske og gass, og styrets ansvar for en samlet risikovurdering.
- Diskutere med beboerne om det er mulig å avtale at enkelte leiligheter kan ha «forsterket oppvarmingsmuligheter» og tilby husly til de andre.
- Vurdere om det finnes et lokale som kan ha «forsterket oppvarmingsmuligheter» der folk kan samles.

Styrets plikter

- Kunnskap om regelverket for bruk av farlig stoff. Informasjon finnes i DSBs *Temaveiledning om bruk av farlig stoff*.
- Hvis det oppbevares brannfarlig gass eller væske i mange av boenhetene i et borettslag eller boligsameie, skal styret foreta en samlet risikovurdering.
- Borettslag, sameie eller lignende kan ha vedtekter som gjør at det ikke er tillatt å oppbevare brannfarlig gass eller væske i boenheten.

Til egne notater:

Viktige telefonnummer:

 BRANN 110	 AMBULANSE 113	 POLITI 112
 POLITI (Ikke nød) 02 800	 NØDTELEFON FOR DØVE (SMS) 14 12	 LEGEVAKT (Nærmeste) 116 117
 GIFTINFORMASJONEN 22 59 13 00	 HJELPETELEFONEN (Mental helse) 116 123	 VERN FOR ELDERE 800 30 196



Har du innspill?

Denne brosjyren er utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i samarbeid med OBOS og NBBL. Siden dette er en førsteutgave, er vi veldig interesserte i å få konstruktive innspill og konkrete eksempler på hvordan et styre kan jobbe med å styrke egenberedskapen i boligselskapet. Send e-post til postmottak@dsb.no merket «Egenberedskap i boligselskaper».



Flere tips og råd om egenberedskap: sikkerhverdag.no

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.25
Selskapsnummer: 5111 Selskapsnavn: HELSFYR BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Lasse Stava er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Henrik Waldemar Jahnsen og Tony Skarpsno er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen. ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000 ☐ For ☐ Mot

Sak 6 Uteområde i Helsefyr Borettslag

Et eksempel er et par benker. Ser gjerne at det blir satt på lista over forslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Tilfluktsrom og beredskap

Helsefyr Borettslag skal oppdaterer rutiner og infrastruktur knyttet til egenberedskap i tråd med retningslinjer fra DSB, og sørge for at informasjonen kommuniseres tydelig til borettslagets beboere.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Arild Haugnæss

☐ Geir Viste

☐ James Alexander Arnfinson

☐ Johnny Bredesen

☐ Lars Thaulow Selfors

☐ Robbie Tempesta

☐ Roy Even Sandbukt Flaate

☐ Seruze Islami

Varamedlem (kun 5 skal velges)

☐ Fatmir Idrizi

☐ Geir Viste

☐ James Alexander Arnfinson

☐ Lars Thaulow Selfors

☐ Robbie Tempesta



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENREGLER FOR HELSFYR BORETTSLAG

I GENERELT

1. Ordensreglene inngår som en del av husleiekontrakten og vedtektene, og tar sikte på å sikre borettslavere/ramleiere ro, orden og hygge i hjemmene og på borettslagets område.
2. Ordensreglene inneholder såvel plikter som rettigheter og den enkelte borettslaver/ramleier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes. Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av husleiekontrakten. Alle som flytter inn skal underskrive en erklæring om at de har lest borettslagets vedtekter og ordensregler og bekrefte at røykvarsler og brannslukningsapparat er tilstede og i orden. Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men skal foregå på en slik måte som ikke er til sjananse eller ulempe for andre beboere.
3. Klager fra borettslavere/ramleiere vedrørende overtredelse av ordensreglene skal framsendes skriftlig til styret. Vaktmestrene er i henhold til sin instruks pålagt og påse at ordensreglene blir fulgt og skal melde fra til styret når reglene ikke overholdes.

II LEILIGHETENE

4. Leilighetene og balkongene må ikke nyttes slik at det er til sjananse for de øvrige beboere.
5. Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og før kl. 09.00 og på søn- og helligdager. Musikk på radio/TV m.v. i leilighetene eller på balkongene må ikke spilles så høyt at det kan virke sjenerende. I lov nr. 1 av 4. juni 1965 om helligdagsfreden er det bestemt at ingen noe sted må forstyrre freden med utilbørlig larm i tiden kl. 06.00 til kl. 13.00 på vanlige søndager, nyttårsdag, skjærtorsdag, annen påskedag, Kristi Himmelfartsdag, annen pinsedag og annen juledag. Langfredag gjelder forbudet mellom kl. 06.00 og kl. 24.00. Første påskedag, første pinsedag og første juledag hele dagen fra kl. 00.01 til kl. 24.00. 2 Det henstilles til beboerne om ikke å utføre støyende arbeid etter kl. 21.00. Ved spesielle arrangementer eller større arbeider i leiligheten henstilles det om å varsle de øvrige beboere i oppgangen/blokken om dette på forhånd.
6. Oppsetting av private utendørs parabolantenne er tillatt på følgende betingelser:
 - Antennen må ikke vises over balkongens gelender. Det vil si at parabolens høyeste punkt ferdig montert, ikke får måle høyere enn 95 cm over balkonggulvet.
 - Antennen må være hvit, slik at den går i ett med veggens farge.
 - Antennen kan kun monteres på leilighetens stuevegg eller på skillevegg mellom to balkonger ved dobbeltbalkong. Annen radio- og fjernsynsantenne kan kun oppsettes utendørs etter tillatelse fra styret.
7. Borettslavere/ramleiere skal spesielt påse:
 - at barn ikke leker eller støy i trapperommene.
 - at dører i trapperom, entreer og leiligheter til enhver tid holdes låst og at de lukkes uten støy.
 - at kraner og klosetter til enhver tid er i orden, slik at det ikke oppstår sjenerende støy på grunn av defekte pakninger, ventiler o.l., og at utskiftning av disse deler snarest finner sted. (Vaktmester yter nødvendig bistand).
 - at kraner ikke står åpne når et rom forlates. Vasker og sluk skal skylles en gang iblant med sodavann for å unngå tilstopping i avløpsrørene. Vaktmester er behjelpelig med staking.
 - at ting som kan forårsake tilstopping ikke kastes i klosettet, og at fett eller kaffegrut ikke tømmer i vasken eller sluket.

- at balkonger og vinduer ikke nyttes til lufting, tørking og risting av tøy, sengeklær, gulvtepper o.l., og at risting av tøy i trappeoppganger ikke finner sted (tørking/lufting av tøy i høyde med rekkverket på balkongen kan aksepteres).
- det er ikke tillatt å kaste mat til fuglene.
- gassgrill og elektrisk grill på balkongen er tillatt.
- at balkongen ikke nyttes til opplagsplass for ski, emballasje, skrot o.l.
- at balkongens avløpsrør til enhver tid holdes åpent.
- at det utvises økonomi ved bruk av varmt vann og varme, bl.a. i forbindelse med lufting. Lufting av leilighetene skjer best ved å åpne vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk en kort tid av gangen og ellers ved bruk av friskluftventilene. ’

8. Ifølge bygningsforskriftene er det ikke tillatt å montere avtrekksvifte fra ovn med utblåsing gjennom lufteventil. Det er tillatt å montere omluftsvifte med kullfilter. Det er heller ikke tillatt å bruke tørkeskap med avtrekk gjennom vindu eller lufteventil.

9. Vinduer og dører må ikke settes opp uten at de er forsvarlig festet. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

III TRAPPEROM, FELLESROM, KJELLERE ETC.

10. Barnevogner, skotøy, leker, ski, kjelker o.l. skal ikke henges i trapperom/ganger, men i sykkelstallene og/eller bodene. Da barnevogner plassert i inngangspartiet er et stort problem, kan disse så lenge de er i daglig bruk settes under kjellertrappen.

11. Inngangsdørene skal til enhver tid være låst. Dette gir trygghet. Lyset i inngangspartiet og utelys skal stå på i den kalde årstid. Dette fordi at lysstoffrørene har vanskelig for å tenne når det er kaldt.

12. Kjellerdører skal alltid holdes låst. Barn skal ikke oppholde seg alene i kjelleren. Bart lys må ikke brukes i kjelleren. Lys i kjellernedganger skal alltid stå på. Lys i kjellere skal slukkes når en forlater kjelleren.

13. Avfall o.l. må ikke henges i kjellergangene. Sykler drevet med bensinmotor er det ifølge Oslo Brannvesens bestemmelser ikke tillatt å oppbevare i kjellerrom.

14. Kun borettslagets beboere har adgang til vaskeriet. Barn må ikke oppholde seg alene i vaskeriet. Åpningstider: Mandag - fredag kl. 08.00 - 21.00 Lørdag kl. 08.00 - 18.00 Jule- og nyttårsaften stenger vaskeriet kl. 15.00. Vaskeriet holdes stengt på alle offentlige helligdager.

15. Trappevask utføres av et firma engasjert at styret.

16. Tørkeplassene skal ikke brukes søn- og helligdager og offentlige høytidsdager, og på disse dager må heller ikke snorer henges opp.

17. Lufting og banking av matter, tepper og tøy kan kun finne sted til følgende tider:
 - Mandag kl. 08.00 - 10.00
 - Tirsdag kl. 08.00 - 10.00
 - Onsdag kl. 08.00 - 10.00 og kl. 20.00-22.00
 - Torsdag kl. 08.00 - 10.00
 - Fredag kl. 08.00 - 21.00
 - Lørdag kl. 08.00 - 18.00Forøvrig skal tørkeplassene nyttes til tørking av vasketøy.

IV BALKONG

18. Det er ikke tillatt å borre i balkonggulv, tak eller balkongstål. Beising av trepanel inne på balkongen foretas ved behov, av andelseier, i samsvar med fastsatte farger. Fargekodene fastsettes av styret. Beis deles ut av vaktmester. Det er ikke tillatt å fjerne eller endre glasset i øvre del av rekkverket. Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket. Det er ikke tillatt å henge tepper, sengetøy o.a. over rekkverket. Balkonginnglassingen skal være tilnærmet lik eksisterende innglassete balkonger, og skal godkjennes av styret i forkant av monteringen. Ved ikke godkjent innglassing, skal balkongen tilbakestilles til opprinnelig standard ved andelseiers kostnad. Det tillates full innglassing av alle balkonger. Det er tillatt å montere opp sideglass enten i klart glass eller ugjennomsiktig glass. De med dobbeltbalkong kan montere opp en enkel skjerm på knekk mot nabo. Her kan man velge mellom klart eller ugjennomsiktig glass. Det er ikke tillatt å ha både markise og innglassing i front av balkongen. Utelampe på balkongvegg. Utelampe montert av entreprenør skal ikke fjernes. Det er heller ikke tillatt å sette opp andre typer utelamper. Det er andelseier/ beboers ansvar å rengjøre rundt slukrist slik at vann ikke samler seg rundt sluket. Bruk av salt eller skarpe gjenstander for fjerning av snø og is vil medføre skader på balkongdekket og armeringen, og er derfor ikke tillatt. Følgende dekke er tillatt å legge på betonggulvet: Selvdrenerende balkonggress, trelemmer, fliser (membran må legges), epoxy-basert maling. Balkonggress og trelemmer må fjernes i vinterhalvåret for å unngå skade på balkonggulvet. Markiser. Markise av typen TERASSEMARKISE er tillatt å montere opp på balkongens framside, d.v.s. montering i balkongtaket mellom takets fremre boltefeste. Det vil ikke være tillatt å montere opp fasademarkise. Montering av markiser gjelder bare balkonger uten innglassing i front. . Oppsetting av gjenstander som kan være til sjenanse eller endre fasaden, må ikke foretas uten tillatelse fra styret.

V BORETTSLAGETS OMRÅDE

19. Borettslagets område med plener, beplantninger og felles-anlegg skal behandles omsorgsfullt, og ved bruken skal det utvises orden og renslighet.Beboerne henstilles til å være behjelpelig med å holdebeplantningene utenfor sin egen oppgang rene for ugress og ta sin tørn med vanning.

20. Fotballsparking, kølle/ballspill og bruk av rullebrett på borettslagets område (unntatt det leide friareal på Oslokommunes grunn) bør utføres med forsiktighet. Ved sykling på området må det utvises den største forsiktighet.All fotballsparking bør foregå på fotballbanen.

21. Parkering av motorkjøretøyer inne i kvartalene er forbudt. Ved kjøring i kvartalene skal det utvises særlig aktsomhet.Den fastsatte maksimalhastighet er 15 km/t. I kvartalene er det tillatt å parkere inntil 20 minutter for av- og pålessing.Ved håndverksarbeider, inn- og utflytting samt i helt spesielle tilfeller, kan beboerne ved henvendelse til et av styrets medlemmer få dispensasjon fra parkeringsbestemmelsene.

22. Vask, reparasjoner, smøring o.l. av motorkjøretøyer i kvartalene og innkjørsene er ikke tillatt.

VI VASKERIET

- 1. Les bruksanvisningene nøye.
- 2. Døren til vaskeriet skal alltid være låst.
- 3. Andelseiere som tar med seg barn i vaskeriet gjør dette på eget ansvar.

4. Overhold vasketidene. Vaskeriet er åpent i tiden:
mandag - fredag: 0800 - 2100
lørdag: 0800 - 1800
Jule- og nyttårsaften stenger vaskeriet kl. 1500.
5. Hvis vaskeriet ikke er tatt i bruk innen utgangen av første time av oppsatt vasketid, kan andre benytte resten av vasketiden.

6. Bløtlegging i maskinen er forbudt.

7. Bruk ikke makt for å betjene maskinene.

8. I vaskemaskinen brukes kun vaskemiddel som er beregnet på tøyvask.

9. Vasking av ryer eller kulørte ullplagg bør skje før hvit-vask. Ryer ristes godt før de legges i maskinene.

10. Tøm lommer for spiker, skruer. nåler, hårspenner o.l. og rengjør barnetøy for sand før tøyet legges i maskinene.

11. Rengjør såperommet og tørk godt av maskinen etter bruk.

12. Vask gulvet etter bruk.

VII GYLDIGHET

Disse ordensreglene gjelder fra 15. juni 1994
Endret i generalforsamling 27. mars 1996, 9. april 1997, 5. mai 1999, 25.04.2001 og 29.04.2004.

borettslag/sameie har det samme ansvaret for det elektriske anlegget inne i leiligheten som en eier av en enebolig.

Nye regler fra 1. januar 1999 – samsvarserklæring

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenøren forpliktet til å gi en samsvarserklæring til eiere av elektriske anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen betyr at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Som eier av anlegget skal du til enhver tid oppbevare denne dokumentasjonen slik at den er tilgjengelig ved senere endringer av anlegget, ved overdragelse av eiendommen og ved det lokale eltilsynets kontroller, helt til anlegget blir fysisk fjernet. Med denne dokumentasjonen har flere forsikringsselskaper gitt rabatter på hjemforsikring. Dokumentasjonen kan også legges til grunn ved en eventuell reklamasjon dersom det viser seg at sikkerhetskravene ikke er oppfylt.

Eldre anlegg – oppført før 1. januar 1999

De aller fleste har anlegg som er eldre enn januar 1999. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft, dvs. at du ikke kan avkreves slik dokumentasjon for den delen av anlegget som er utført før denne dato – kun for de endringer som er gjort etter 1. januar 1999.

Elanlegget i nye bygg

Utover eiers generelle ansvar, er enhver som foretar planlegging/prosjektering, utførelse, vedlikehold, utbygging m.v. av et anlegg ansvarlig for at arbeidet tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. I prosjekterings- og utførelsesfasen av et anlegg anses byggherre å være eier av anlegget. Som eier av et nytt hus/bygg oppført etter 1. januar 1999, har du som eier av det elektriske anlegget krav på en samsvarserklæring om at anlegget tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav fra den som prosjekterer eller utfører anlegget. Du må derfor påse at du mottar en slik samsvarserklæring og eventuell underlagsdokumentasjon.

Leietakers ansvar

En leieboers ansvar vil i de fleste tilfeller begrense seg til å melde fra om feil og mangler ved anlegget til eier av anlegget, dvs. boligeier. Feil og mangler som leieboer plikter å melde fra om må være av en slik karakter at et utrent øye kan se dem.

MMI-undersøkelsen viser at blant leietakere er det rundt halvparten som ikke har kjennskap til når det elektriske anlegget i husværet sist ble sjekket.

Dersom det er feil og mangler ved det elektriske anlegget som kan skade liv eller eiendom, og leieboeren forstår dette, plikter han eller hun å gripe inn og avverge faren. Det vil blant annet si at leietaker ikke bruker elektrisk utstyr som er i stykker. Leietaker har også vedlikeholdsansvaret for det elektriske utstyret i leiligheten, som elektrisk komfyr, lamper, TV, elektriske kontakter og brytere. Dersom dekslet til en elektrisk stikkontakt blir skadet, plikter altså leietaker å sørge for at denne skiftes ut.

Det er på det rene at det er boligeier som har hovedansvaret for å holde anlegget i forsvarlig stand. Husleieloven pålegger utleier å sørge for at utleide bygninger til enhver tid er i ordentlig stand. Utleier skal også vedlikeholde utleide leiligheter eller rom, deriblant ledninger og elektrisk strøm til lampepunkter og stikkontakter. Hvis du

som leietaker opplever at boligeier ikke tar sitt ansvar alvorlig, kan du kontakte det lokale eltilsynet ved ditt lokale e-verk.

Mer informasjon

Du kan lese mer om tema på Produkt- og Elektrisitetstilsynets nettsider:

www.prodel.no.

- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg med veiledning kan leses på Internettssidene www.prodel.no eller bestilles i trykt utgave hos Norsk Elektroteknisk Komité, tlf: 22 52 69 50. Pris kr.: 60,- pr. stk.
- Veiledning om elektriske tilkoplinger som du kan gjøre selv kan leses på Internettssidene www.prodel.no (under elektrisitet i boliger) og bestilles fra Produkt- og Elektrisitetstilsynet på tlf: 22 99 11 00 eller på Internettssidene: www.prodel.no

Du kan også kontakte ditt lokale eltilsyn hvis du lurer på noe.



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5111
HELSFYR BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HELSFYR BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. oktober kl. 09:00 og lukker 24. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5111>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analog stemmeseddel

Dersom en ønsker å avgi stemme analogt legges stemmeseddel i styrets postkasse utenfor Karl Staaffs vei 61 innen 24.oktober kl. 09.00 for at deltagelse skal bli registrert.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i HELSFYR BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hedda Trøan i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

James Alexander Arnfinsen og Lasse Stava er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assuranse AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 21.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.10.25
Selskapsnummer: 5111 Selskapsnavn: HELSFYR BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Hedda Trøan i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

James Alexander Arnfinsen og Lasse Stava er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assuranse AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

**Vedtekter
for
Helsfyr Borettslag Org. nr. 946802107**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 3. mai 2006.
(Sist endret på ordinær Generalforsamling 26. april 2016)**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Helsfyr Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Ved oppussing av bad dekker Helsefyrt Borettslag jobben rundt utskifting av sluk og soil-rør med inntil kr. 30 000,- Beløpet blir KUN dekket så lenge jobben er gjort av entreprenør med ansvarsrett og hvor det videre foreligger søknad fra entreprenøren hos Plan- og bygningsetaten om bryting av brannskillet. Helsefyrt Borettslag krever på lik linje med Plan- og bygningsetaten at det også foreligger dokumentasjon på uavhengig tredjepartskontroll fra entreprenøren.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantestikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantestikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

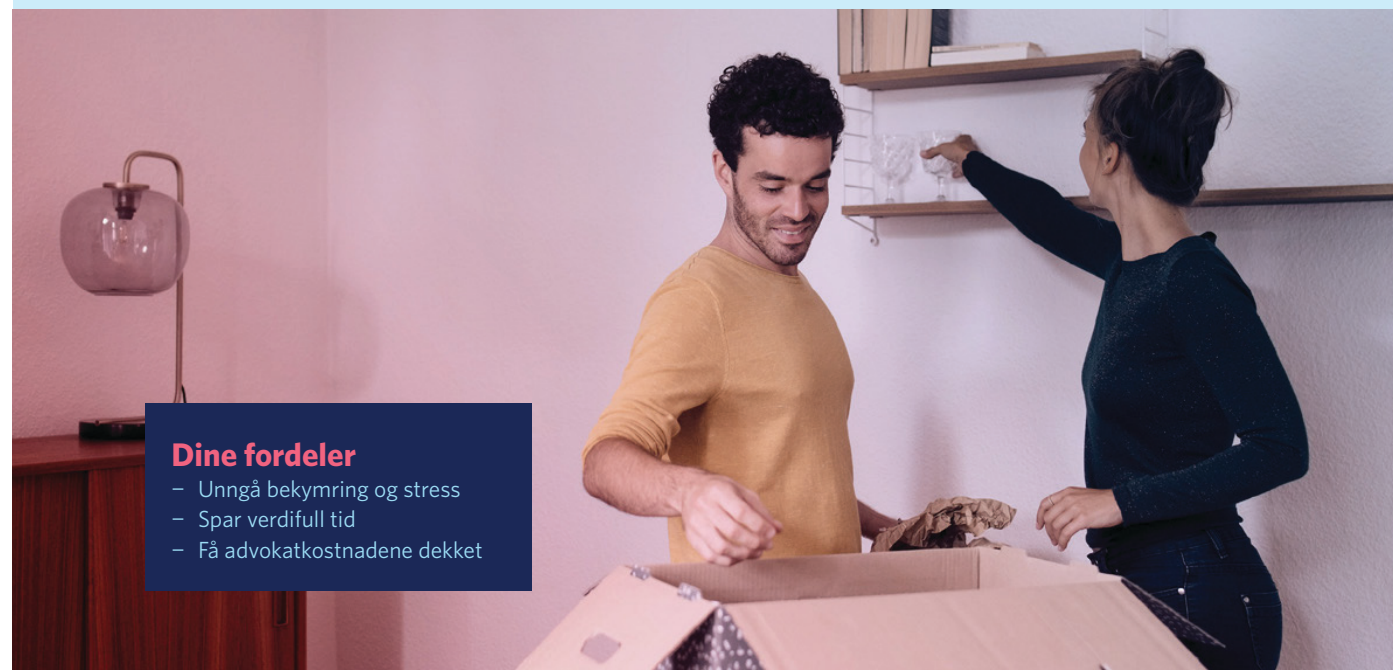
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

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



Daria Zuzanna Dymarska
Eiendomsmegler | Partner

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

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

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



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



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



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

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



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING