PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

KARL STAAFFS VEI 58

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Festekontrakt

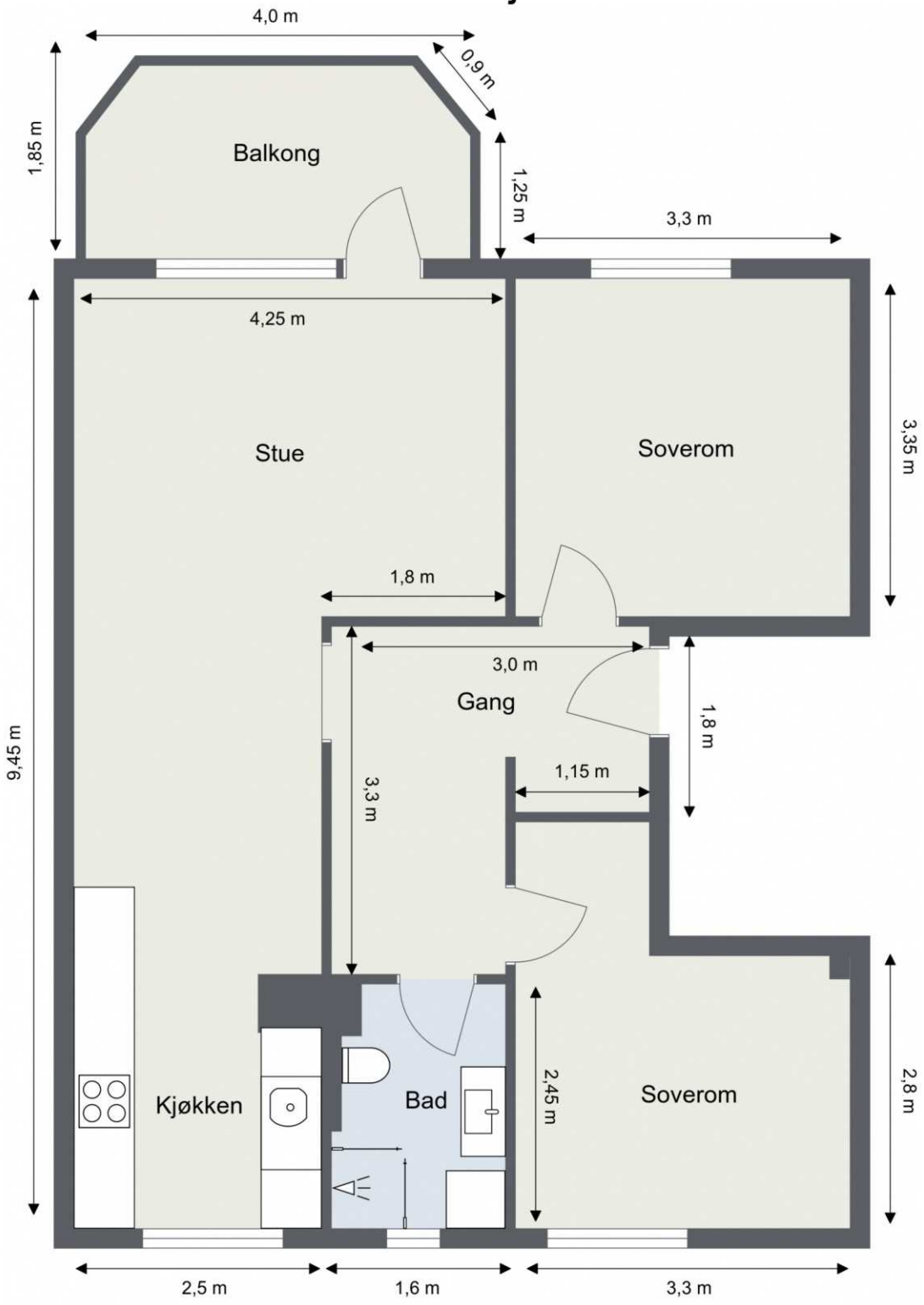
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Karl Staffs vei 58

4. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 4 etasje.
Karl Staaffs vei 58
0665 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall **TG**

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 20/10/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:132, Bnr: 86
Hjemmelshaver:	Maria Juvik og Espen Moen.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	128
Byggeår:	1958
Tomt:	6.461 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Maria Juvik.
Befaringsdato:	21.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Festet tomt, beliggende i et relativt flatt terreng.
Opparbeidede felles grøntareal beplantet med busker og trær.
Lekeplass med sandkasse og lekeapparater. Asfalterte internveier.

OM BYGGEMETODEN:

Lavblokk oppført med støpt armert betongsåle på antatt komprimerte masser.
Bærende konstruksjoner i vegger og etasjeskillere av betong.
Innervegger i pusset, malt mur og platekonstruksjon.
Fasader forblendet med teglstein og liggende panel av tre på balkongene.
Saltak konstruksjon, antatt tekket med blikk plater.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten har nytt bad og fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: felles fjernvarme via radiatorer og varmekabler med termostat i badegulvet.
Lagring: 2 stk kjellerboder merket 128.
Parkering: det er mulighet for leie av parkeringsplass, tildeles etter ansiennitet.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Dørcalling.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet. Vegg ved nisje i gangen av vertikale laminerte trespiler.
Øvrige overflater av slette, malte betongvegger.
Tak: nedsenket malt platehimling i hele leiligheten. Innfelt downlights i stue/kjøkken, bad og gang.
Gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av laminatgulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av borettslaget:
2025 - nytt bad.

FELLESKOSTNADER:
Salgsoppgaven.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4 etasje	66			7	66	0
Kjellerboder		5				
SUM BYGNING	66	5		7	66	0
SUM BRA	71					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, stue med åpent kjøkken og 2 stk soverom.

BRA-e:

2 stk kjellerboder.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer 2 stk boder i kjelleretasje merket 128.
Bodene medfølger leiligheten i følge borettslaget sine vedtekter.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles sykkelrom i kjelleretasjen.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilkomst til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

20/10/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri over innredning med 2 stk skuffer.
Fritthengt overskap med 2 stk skapdører.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare foldedører av glass.
Dusjsett 2- greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Badet er rehabilitert i regi av borettslaget og ble ferdigstilt i juni 2025.
Det er fremlagt FDV dokumentasjon som vil medfølge ved salg.
Vindu av tre nærme dusjsonen er ingen heldig løsning
og det anbefales å være nøye med utlufting etter dusjing.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.



Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser.
Nedsenket gulv i dusjsonen med metallister på fliser vendt innover.
Nedsenket gulv er flislagt med 50 mm x 50 mm fliser.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.





Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.

Plastsluk med vannlås med synlig banemembran under klemringen.
Synlig banemembran bak terskellisten.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt dokumentasjon.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025, 2017 og ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og laminerte benkeplater.
Stålvask med 1- greps blandebatteri og avrenningsplate.
Integrert platetopp med komfyrvakt og ovn.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen.
Ventilator med kullfilter.

Merknader: Innredningen er fra 2017 og fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt iht alder.
Platetoppen er fra 2025.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dører av tre med profilerte fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 8 mm.
Høyder i leiligheten:
bad - 2.25 m.
øvrige rom - 2.39/40 m.

Merknader: Enkelte merker og svikt i laminatgulvet, enkelte steder.
Dør til soverom subber mot terskel og bør justeres.
Utover dette fremstår overflatene med normal bruksslitasje iht alder.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede vinduer og balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2- lag pressglass og datostemplet 2013-14.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Sikkerhetslås og Kikkehull.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 40. Ukjent alder.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Alle vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sydvendt balkong på 7 m².
Utkraget betong og stålkonstruksjon.
Tilfarergulv av tre med terrassebord.
Rekkverk av stål kledd med steniplater og glass.
Enkel stikkontakt på ytterveggen.
Fjernstyrt markise.

Merknader: Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.
Iht TEK 17 skal minimumshøyden være 1.0 meter.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025, 2017 og ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

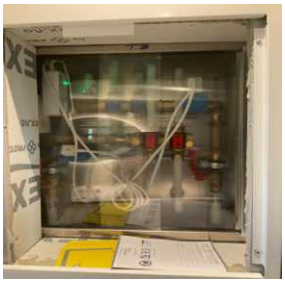
Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.





Vannledninger av sanipex rør i rørsystem og synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner for leiligheten er plassert i fordelerskap på badet.
Automatisk lekkasjestopper for vanninstallasjoner i leiligheten er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Merknader: Hovedstoppekranen er plassert i boligblokkens kjelleretasje. Ikke besiktiget.
Det er fremlagt FDV dokumentasjon på våtromsrehabilitering utført i 2025.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av,
da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Felles beredere for boligblokken antas å være i kjelleretasjen.
Ikke besiktiget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i 24.11.2025.

Det var rengjort i 24.11.2025.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via lufteventiler på vinduene og veggventiler.
Oppdriftsventilasjon på badet med tilluftsspalte under dørbladet.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Merknader: Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og bad.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet er ikke ihht dagens forskrifter og krav.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte borettslag/sameier ikke tillater avtrekk i felles kanaler.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 25 ampere og 9 stk kurser.

Merknader: Det er fremlagt samsvarserklæring på oppgradering av elektriske installasjoner i leiligheten, datert 29.05.2017.
I tillegg er det fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer vedr våtromsrehabiliteringen og mindre arbeid utført i regi av eiere.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

For lav rekkverkshøyde iht dagens forskrifter og krav.

6.3 Ventilasjon

Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og bad iht dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250198

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maria Juvik	Espen Moen

Gateadresse
Karl Staaffs vei 58

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: 6

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

Document reference: 183250198

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabiliteringsprosjekt i regi av Helsfyr borettslag 2025. Det har 5 års reklamasjonstid som startet sommer 2025.
Arbeid utført av	VBM

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele badet ble demontert og pigget opp. Ny membran og sluk er montert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Skade på avløpsslange til oppvaskmaskin førte til lekkasje. Skaden ble innmeldt til styret, og gulv ble skiftet av Frøiland Bygg Skade AS. Opprinnelig gulv var ikke tilgjengelig. Det ble tatt gulv fra ett soverom og lagt på kjøkken. Deretter ble det lagt nytt gulv i lik stil på soverom. Dette ble dekt av forsikring. Dato for hendelse 09.10.2022.
Arbeid utført av	Frøiland Bygg Skade AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjeggkre ble påvist 16.11.2021. Ble gjennomført behandling av Anticimex. Det er ikke observert skjeggkre siden.

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	Tidligere eier oppgraderte el. installasjon i hele leiligheten i 2017. Her ble firma Electro High Logic As benytter. Deler av el. anlegg knyttet til baderom, ble oppgradert i forbindelse med baderoms oppussing i 2025. Her ble firma O. Stabell Elektriske AS benyttet. To stikkontakter ble montert i forbindelse med bygging av fast sengegavl. Her ble firma Arkel Oslo As benyttet. Dato 18.08.2025 Samsvarserklæring foreligger for alle arbeidene.
Arbeid utført av	Electro High Logic AS / O Stabell Elektriske AS / Arkel Oslo 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	Vi har parkeringsplass med lader for elbil gjennom Helsfyr Borettslag.

Document reference: 183250198

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	Det ble gjort arbeid på tak i gang for å skjule elektrisk anlegg i forbindelse med badeoppussing 2025. Høsten 2021 ble det skiftet ut balkongrammer i regi Helsfyr Borettslag.
Arbeid utført av	VBM / Smart Renovering

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

Beskrivelse	Det foreligger tilstandsrapport av Takstmann og Byggmester Gunnar Aardal. Befaring gjennomført 21.08.2025.

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	I forbindelse med rehabilitering av bad i regi av borettslaget ble felleskostnad økt 1.januar 2025. Videre har styret estimert økte fellesutgifter på 3% i 2026, 2027 og 2028.

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

Beskrivelse	Det er observert rotter i fellesområdene ute i Helsfyr Borettslag i følge styret. Vi har aldri observert rotter.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250198

Tilleggskommentar

Montert spilevegg i gang i 2024. Montert sengegavl på soverom i 2024. Byttet platetopp i 2025.

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.

Document reference: 183250198

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Juvik	f452da29ca4bf2d8c7cfa7 a2dab05e059b46d857	21.01.2026 19:53:25 UTC	Signer authenticated by One time code

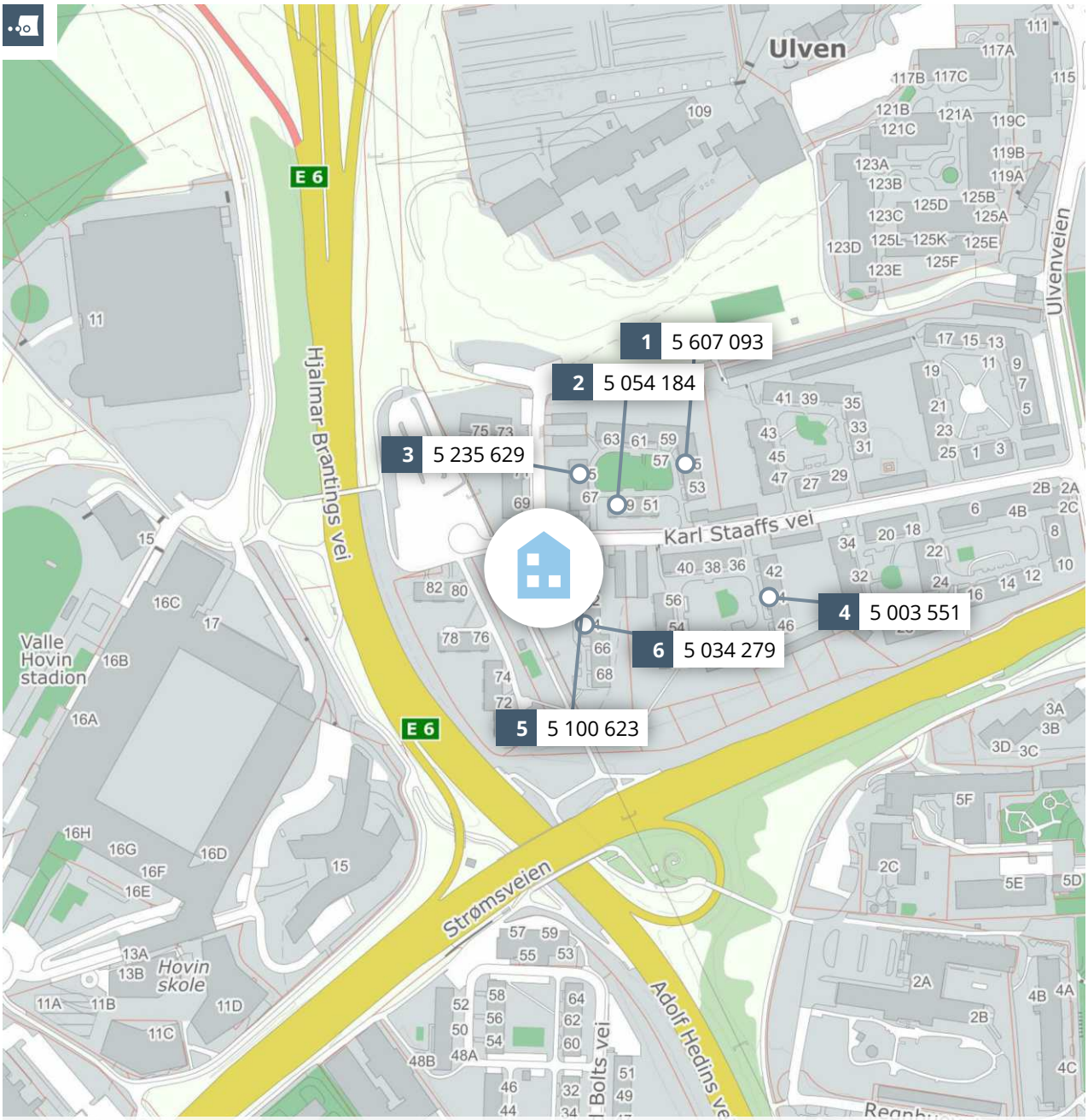
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Moen	94bc2aafe3999e7a061ac 5fc0815616bdac076c0	21.01.2026 19:52:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250198

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

KARL STAAFFS VEI 58

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 13.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Karl Staaffs vei 58, 0665 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1958

GNR 132 BNR 86 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS NORDRE FJELLHUS

Verdivurdert til

4 790 000

383 754	5 173 754	78 390
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	5 551
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Karl Staaffs vei 55									
	66 m²	1956	4. etg	2 sov	06.08.2025	4 800 000	**5 330 000**	277 093	5 607 093	**84 956**
2	Karl Staaffs vei 49									
	63 m²	1958	1. etg	2 sov	14.07.2025	4 790 000	**4 790 000**	264 184	5 054 184	**80 225**
3	Karl Staaffs vei 65									
	66 m²	1956	4. etg	2 sov	08.01.2025	4 590 000	**5 150 000**	85 629	5 235 629	**79 328**
4	Karl Staaffs vei 44									
	66 m²	1953	3. etg	2 sov	09.09.2025	4 600 000	**4 780 000**	223 551	5 003 551	**75 811**
5	Karl Staaffs vei 62									
	81 m²	1958	4. etg	3 sov	03.03.2025	4 950 000	**4 950 000**	150 623	5 100 623	**62 971**
6	Karl Staaffs vei 64									
	66 m²	1958	4. etg	2 sov	14.01.2026	4 800 000	**4 650 000**	384 279	5 034 279	**76 277**

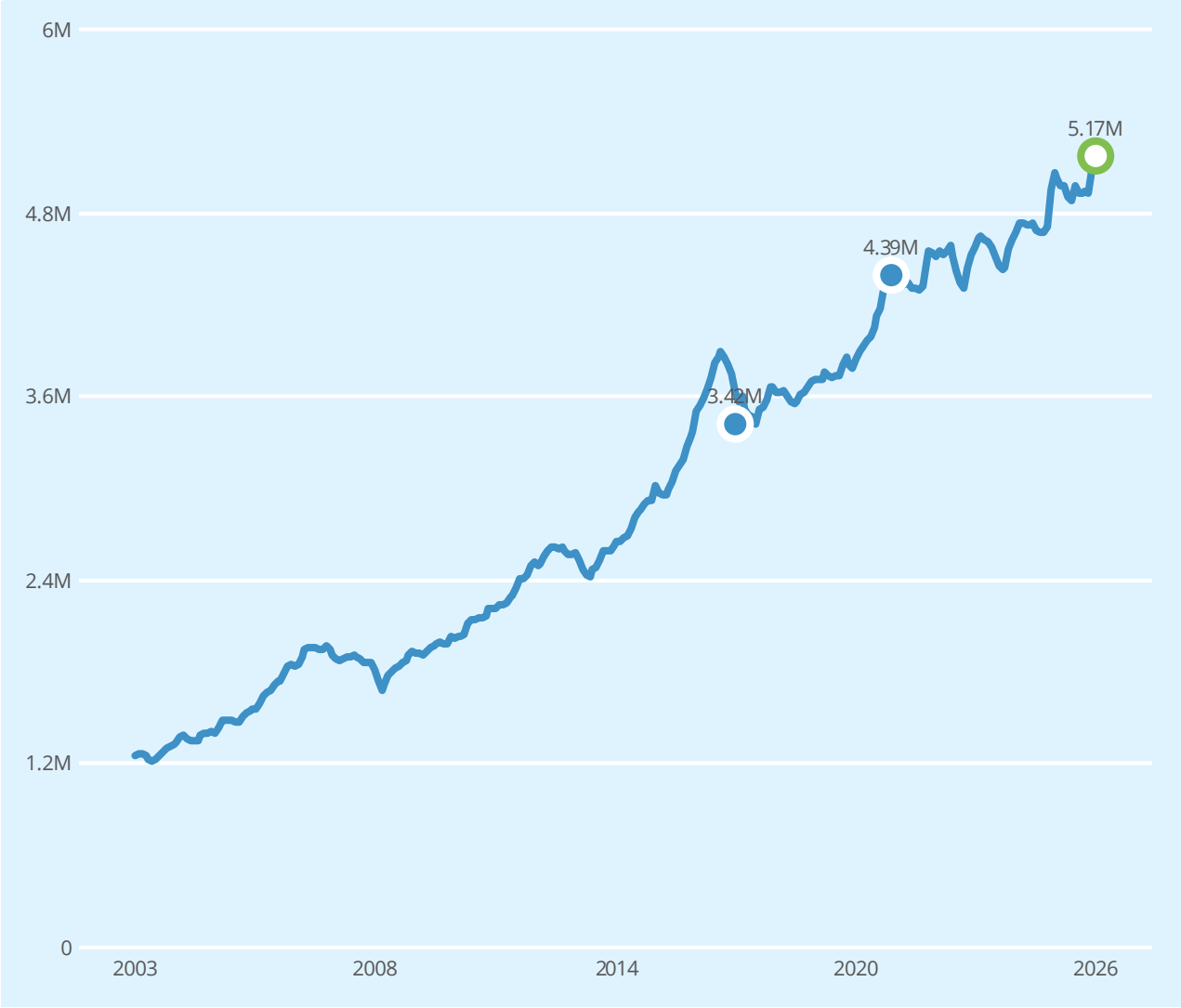
Lys og pen 3-roms toppleilighet med lekkert bad (2025) og solrik balkong. Fyring /V.vann inkl. Sentral beliggenhet!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3
4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.03.2021	24.03.2021	30.07.2021	3 980 000	4 300 000	88 713	4 388 713	
11.06.2017	20.06.2017	18.07.2017	3 500 000	3 400 000	24 960	3 424 960	
02.12.2014		02.12.2014	-	2 210 000	-	2 210 000	5

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i NORDRE FJELLHUS grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

5.0M
4.8M
4 671 000 Prisantydning i snitt
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
22
dager

Leiligheter solgt i NORDRE FJELLHUS grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

5.0M
4 969 000 Salgspris i snitt
4 925 000 Prisantydning i snitt
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

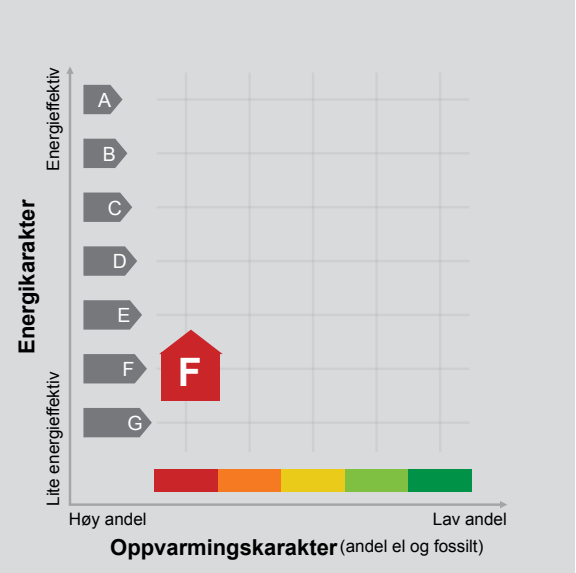
78 390 Karl Staaffs vei 58 Totalpris 5 173 754

73 858 NORDRE FJELLHUS grunnkrets i snitt siste 3 mnd

70 676 Alna bydel i snitt siste 3 mnd

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Antall registrerte enheter	11
Postnummer	0665
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80290802
Merkenummer	Energiattest-2025-206211
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (11)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Karl Staaffs vei 60	80290802	H0401	0	0	135
Karl Staaffs vei 49	80290772	H0401	0	0	111
Karl Staaffs vei 73	80290799	H0401	0	0	15
Karl Staaffs vei 61	80290756	H0401	0	0	55
Karl Staaffs vei 59	80290756	H0401	0	0	63
Karl Staaffs vei 51	80290772	H0402	0	0	120
Karl Staaffs vei 59	80290756	H0402	0	0	64
Karl Staaffs vei 75	80290799	H0402	0	0	8
Karl Staaffs vei 63	80290756	H0402	0	0	48
Karl Staaffs vei 58	80290802	H0402	0	0	128
Karl Staaffs vei 61	80290756	H0402	0	0	56

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1954

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	04.12.2016
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	04.12.2016
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	04.12.2016
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	21.12.2016

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	68 m²

Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	163 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	80 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Olje
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,74
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,74

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.12.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	108,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	2,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	179,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 432 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	226,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 627 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	226,95 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 432 kWh/år

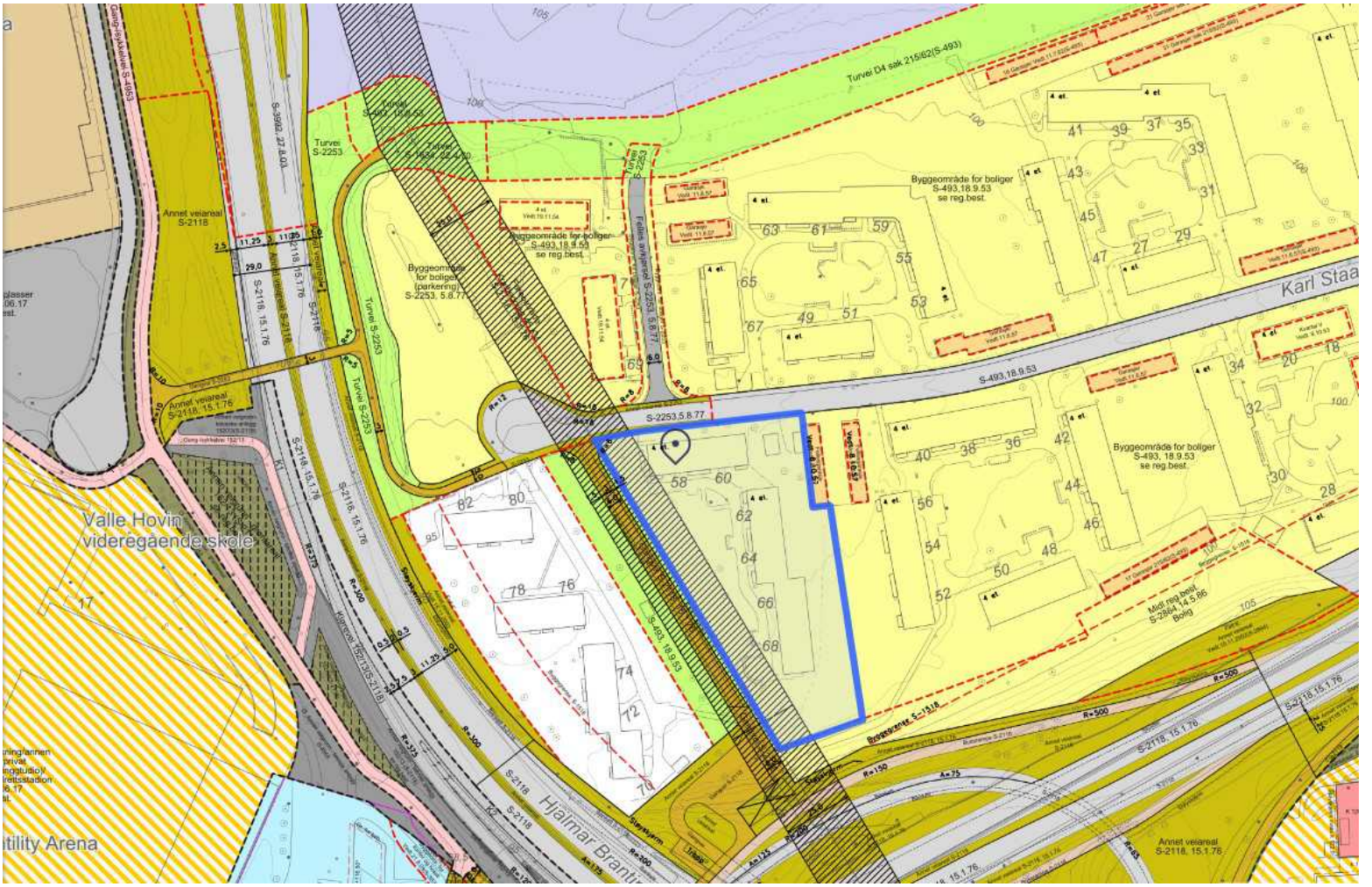
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 444 kWh/år
Olje	1 988 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 432 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %


Turvei D4 sak 215/62(S-493)
Byggeområde for boliger
S-493,18.9.53
se reg.best.
Byggeområde for boliger
(parkering)
S-2253, 5.8.77
Turvei S-2253
Annet veiareal
S-2118
S-493,18.9.53
S-2253,5.8.77
Karl Staa
Valle Hovin
videregående skole
Hjalmar Brantin
Annet veiareal
S-2118, 15.1.76
Bolig

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Karoline Hjelmerud
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: karoline.hjelmerud@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250198 . Vår ref.: 5111-1-128 Dato: 15.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Helsfyr Borettslag
Organisasjonsnr:	946802107
Andelseier:	Moen, Espen
Medeier:	Juvik, Maria
Leilighetsnummer:	128
Adresse:	Karl Staaffs Vei 58, 0665 OSLO
Andelsnummer:	128
Gnr.	132
Bnr.	86
Borettsinnskudd:	Kr. 6 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6647897.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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. Det er bestemt at alle i borettslaget skal ha samme type skilt til postkasse og ringetablå. Skiltene koster kr 250,- + adm.kostn. kr 94,-. Dette blir fakturert ny eier direkte fra oss. Skjema for bestilling av skilt, samt et skriv om beboers ansvar for det elektriske anlegget ligger heftet bak husordensreglene.Henvendelser vedrørende oppsetting av skilt etc. må rettes til styret i borettslaget. Borettslaget fester tomten av Oslo Kommune i 90 år fra 01.01.1956. Festeavgiften reguleres hvert 10. år og ble sist regulert 1.1.2009. Festekontrakt må innhentes av megler hos kartverket. Sluk og rørsytem er opprinnelig fra slutten av 1950-årene. På grunn av elde vil alle sluk og soilrør måtte skiftes ut etterhvert. Hvis badegulv i leiligheten skal utbedres, må det meldes fra skriftlig til styret senest

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208206206
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	650 517,00
Innfrielsesdato:	30.07.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208694472
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%

Restsaldo	63 062 175,00
Innfrielsesdato:	30.10.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 551,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 551,05	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	138,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 425,-
Annen formue:	760,-
Gjeld:	156 160,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208206206
Restsaldo:	3 921,26
Kapitalkostnader:	28,80
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208694472
Restsaldo:	379 832,13
Kapitalkostnader:	2 072,84
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 383 753,40,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hedda Trøan pr. e-post: hedda.troan@obos.no eller telefon: 22 89 62 87.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lasse Aase Stava, e-post:helsfyr@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 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 Helsfyr 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 Helsfyr 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 Arnfinsen

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-informasjonsmateriell/brosjyrer-og-informasjonsmateriell/egenberedskap-i-bor

Jeg ønsker ikke å skape unødvendig frykt, men Helsfyr 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
Helsfyr Borettslag skal oppdaterer rutiner og infrastruktur knyttet til egenberedskap i tråd med rettningslinjer 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 bådesom 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 Arnfinsen

  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 utdannelse 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 styrer 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 Arnfinsen

  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 utdannelse 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 styrer 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 Helsfyr BRL.

Til generalforsamlingen i Helsfyr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HELSFYR 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 fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 737 061**	**1 083 110**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
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**

Transaction 09222115557543861286 Signed LAS, OD, LSE, HWJ, TVS

HELSFYR 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		

Transaction 09222115557543861286 Signed LAS, OD, LSE, HWJ, TVS

HELSFYR 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 Helsfyr Borettslag

Lasse Aase Stava — Tony Veitsle Skarpsno — Henrik W. Jahnsen

Osman Disha — Linn Seljeset Espe

Transaction 09222115557543861286 Signed LAS, OD, LSE, HWJ, TVS

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 280 101
Parkeringsleie	330 900
SUM INNKREVDE 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.

Transaction 09222115557543861286 Signed LAS, OD, LSE, HWJ, TVS

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

Transaction 09222115557543861286 Signed LAS, OD, LSE, HWJ, TVS

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**

Transaction 09222115557543861286 Signed LAS, OD, LSE, HWJ, TVS

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. Estimatet 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**

Transaction 09222115557543861286 Signed LAS, OD, LSE, HWJ, TVS

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**

Transaction 09222115557543861286 Signed LAS, OD, LSE, HWJ, TVS



dsb Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Egenberedskap i borettslag og sameier

Tips til hvordan styret kan bidra å styrke egenberedskapen i boligselskapet



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, felles-funksjoner, deling og nært naboskap – har man et godt grunnlag for å styrke beredskapen.

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 (strømbrudd, avbrudd 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	**AMBULANSE**	**POLITI**
110	113	112
POLITI *(Ikke nød)*	**NØDTELEFON FOR DØVE** *(SMS)*	**LEGEVAKT** *(Nærmeste)*
02 800	14 12	116 117
GIFTINFORMASJONEN	**HJELPETELEFONEN** *(Mental helse)*	**VERN FOR ELDRE**
22 59 13 00	116 123	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 Helsfyr Borettslag

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Tilfluktsrom og beredskap

Helsfyr Borettslag skal oppdaterer rutiner og infrastruktur knyttet til egenberedskap i tråd med rettningslinjer 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 Arnfinsen
- [ ] Johnny Bredesen
- [ ] Lars Thaulow Selfors
- [ ] Robbie Tempesta
- [ ] Roy Even Sandbukt Flaate
- [ ] Seruze Islami

Varamedlem (kun 5 skal velges)

- [ ] Fatmir Idrizi
- [ ] Geir Viste
- [ ] James Alexander Arnfinsen
- [ ] 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.

Protokoll til årsmøte 2025 for HELSFYR BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 946802107
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 12. mai kl. 12:00 til 15. mai kl. 12:00 og møtet ble avholdt 12. mai 2025, Karl Staaffs vei 6.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Lasse Stava er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Henrik Waldemar Jahnsen og Tony Skarpsno er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Uteområde i Helsfyr Borettslag

Fremmet av: Torunn Rud Engen

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Tilfluktsrom og beredskap

Fremmet av: James Alexander Arnfinsen

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-informasjonsmateriell/brosjyrer-og-informasjonsmateriell/egenberedskap-i-bor

Jeg ønsker ikke å skape unødvendig frykt, men Helsfyr 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:**
> Helsfyr Borettslag skal oppdaterer rutiner og infrastruktur knyttet til egenberedskap i tråd med rettningslinjer fra DSB, og sørge for at informasjonen kommuniseres tydelig til borettslagets beboere.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
James Alexander Arnfinsen (19 stemmer)
Lars Thaulow Selfors (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
James Alexander Arnfinsen
Johnny Bredesen
Roy Even Sandbukt Flaate
Arild Haugnæss
Seruze Islami
Robbie Tempesta
Lars Thaulow Selfors
Geir Viste

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Fatmir Idrizi (30 stemmer)
Robbie Tempesta (23 stemmer)
Geir Viste (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
James Alexander Arnfinsen
Fatmir Idrizi
Robbie Tempesta
Lars Thaulow Selfors
Geir Viste

Møteleder: Lasse Stava /S/
Protokollvitne: Henrik Waldemar Jahnsen /S/
Protokollvitne: Tony Skarpsno /S/

HUSORDENREGLER FOR HELSFYR BORETTSLAG

I GENERELT

1. Ordensreglene inngår som en del av husleiekontrakten og vedtektene, og tar sikte på å sikre borettshavere/framleiere ro, orden og hygge i hjemmene og på borettslagets område.

2. Ordensreglene inneholder såvel plikter som rettigheter og den enkelte borettshaver/framleier 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 sjenanse eller ulempe for andre beboere.

3. Klager fra borettshavere/framleiere 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 sjenanse 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. Borettshavere/framleiere skal spesielt påse:
- at barn ikke leker eller støyer 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 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 tømmes 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 hensettes 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 hensettes 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 - 18.00
Forøvrig 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 holdebeplatningene 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.

A/L Helsfyr Borettslag

BESTILLING AV SKILTER

Bestillingsseddel for skilter til ringetablå og postkasse for nye andelseiere og framleietakere.

Bruk blokkbokstaver

Ringetablå
(Bare etternavn)

Leilighets nr. (skal stå på alle postkasse skilt)

Postkasse

Bestilling sendes *Helsfyr Borettslag, Karl Staaffsvei 61, 0665 Oslo* eller legges i styrets postkasse utenfor samme oppgang.

Dato **Sign. bestiller**

Faktura adresse: 5111 Helsfyr Borettslag
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo

Boligeiers ansvar for det elektriske anlegget

Nyere undersøkelser viser at rundt 50 prosent av bygningsbranner og -branntilløp i Norge har elektrisk årsak. I 1997 omkom 28 personer i branner med elektrisk årsak, i 1998 mistet 12 personer livet i slike branner. Årlig utbetales ca. 500 millioner kroner i erstatning etter branner med elektrisk årsak. Rundt halvparten av disse brannene skyldes feil i det elektriske anlegget.
Det er boligeier som har ansvaret for at det elektriske anlegget i boligen til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Produkt- og Elektrisitetstilsynet, som forvalter forskriften, undersøkte i hvilken grad boligeiers ansvar for det elektriske anlegget er kjent ved en undersøkelse gjennomført av MMI våren 1999. I undersøkelsen svarer 30 prosent at det er elverket/installatøren/leverandøren som har ansvaret for det elektriske anlegget. I aldersgruppen over 60 år var andelen 50 prosent. At så mange ikke er klar over boligeiers ansvar, gjør at feil og mangler ved det elektriske anlegget kan utvikle seg til mulige brannbomber i norske hjem.

Boligeiers ansvar

Boligeier eier det elektriske anlegget, og skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriften. Boligeiere er også ansvarlig for at de ikke bruker eller kobler elektrisk utstyr til anlegget slik at det kan skade liv eller eiendom. Ansvaret innebærer:

- å være oppmerksom på faresignaler som oppstår, som varme sikringer og stikkontakter (kan bli brune), lysbuer/gnister eller tilløp til lysbuer (tegn på dårlig kontakt)
- å få kontrollert anlegget på bakgrunn av slike faresignaler
- å få utbedret de mangler som avdekkes

Hvem som kan gjøre inngrep i et anlegg reguleres av forskrift om kvalifikasjoner for elektrofagfolk. For vanlige forbrukere og andre som ikke er fagpersoner, innebærer ansvaret for vedlikehold at man engasjerer elektrofagfolk til å foreta ettersyn og utbedringer. Det bør også foretas regelmessig ettersyn av anlegget, f.eks. hvert tiende år i boliger eller oftere på eldre anlegg.

Hos mange er det lenge siden elanlegget ble sjekket. Over en firedel av de som var med i MMI-undersøkelsen svarer at dette ble gjort for over fem år siden. En fjerdedel svarer at de ikke vet når det elektriske anlegget i boligen sist ble sjekket.

Ansvar i borettslag og boligsameier

Borettslag og sameier er å anse som virksomheter, og omfattes av forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (HMS-forskriften). Borettslag og sameier er imidlertid organisert slik at er naturlig å skille mellom privat område og fellesarealer. Dette betyr: 1) I borettslag og sameier har styret plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet på fellesarealer. 2) I forhold til den enkelte leilighet har styret plikt til å gjøre andelseieren/sameieren oppmerksom på det ansvar som denne har etter lov og forskrift. Dette betyr at en andelseier/sameier i et

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 samsvarsklæring 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 dekselet 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 internettsider: www.prodel.no.

- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg med veiledning kan leses på Internettsidene 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 Internettsidene www.prodel.no (under elektrisitet i boliger) og bestilles fra Produkt- og Elektrisitetstilsynet på tlf: 22 99 11 00 eller på Internettsidene: www.prodel.no

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

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(borett) 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) Nekter 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 Helsfyr 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. Helsfyr 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 utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

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

(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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen 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 vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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 vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 framtredende 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.

Stempelmrk. Kr. 660,-
Tegnet den 22/3-65
Bygdt.

3945

FESTEKONTRAKT

22 MARS 1965

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

A/L Helsfyr Borettslag I

en del av eiendommen gnr. 132, bnr. 1.

Denne har fått gnr. 132, bnr. 84, 85, 86 og 81.

og er 22.202,2 m² stor. Målebrev, datert 31/10, 1/11 8/3 -62 tinglyst 18/12, 25/3 -62 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet borfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/1 1956. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.578,- beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 85.939,50 ~~pr. m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/1 og 1/7 og første gang .....

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligblokker.

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

Tillegg til § 5: Forprosjekt for større grupper av hus må fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt, m. m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 6.
Trær, hage m. v.

Grøntanl. m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskelig-

Tillegg til § 9: Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

gjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forskjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den

Som fester: A/L Helsfyr Borettslag

For Oslo kommune:
OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Avskriftens riktighet bekreftes:

RICH. ANDVORD

Karl Staaffs vei 58

Nabolaget Ulven - vurdert av 102 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	17 min 1.5 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	19 min 1.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Valle Hovin videregående skole	5 min
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Teisenkrysset Totalt 16 ulike linjer	3 min 0.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1.1 km
Bryn stasjon Linje L1	18 min 1.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.8 km

BARNEHAGER

Valle Hovin barnehage (1-5 år) 108 barn	6 min 0.6 km
Teisen Vest barnehage (1-2 år) 14 barn	8 min 0.7 km
Hovinenga barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Matkroken Ulven	5 min
Rema 1000 Valle	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Ulven Torg	14 min
Fyrstikktorget Apotek	14 min
Vinmonopolet Hasle Torg	17 min

SPORT

Valle Hovin	6 min
Vålerenga Stadion	6 min
FitnessXpress Intility Arena	6 min
Toppform Treningssenter	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

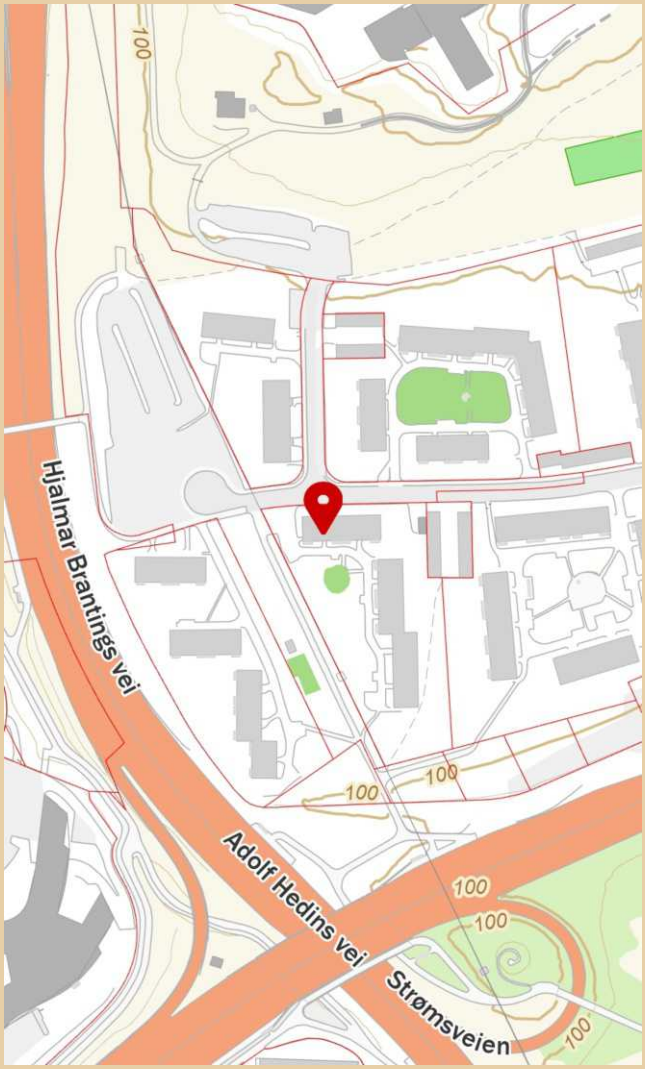
Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Karl Staaffs vei 58, 0665 Oslo
Gnr. 132, Bnr. 86, andelsnr. 128 i Helsfyr Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250198

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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