

Tilstandsrapport

📍 Karl Staaffs vei 67, 0665 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 132, bnr. 84

Andelsnummer 103

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 09.06.2026

Rapportdato: 16.06.2026

Oppdragsnr.: 14283-2119

Eiendomsverdi ref nr: BX7761

Autorisert foretak: Ramstad Takst

Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad



RAMSTAD TAKST



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Olav Ramstad

Uavhengig Takstingeniør

olav@ramstadtakst.no

950 40 937



RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med saltak tekket med takplater. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre. Utvendig fasade er kledd med fasadeplater og bordkledning. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskillere er av betongdekke. Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

Badet er oppgradert i regi av borettslaget.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca.30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 80 mm.

Det er plastsluk og banemembran.

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

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av tre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Vannstoppssystem.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er bergvarme.

Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

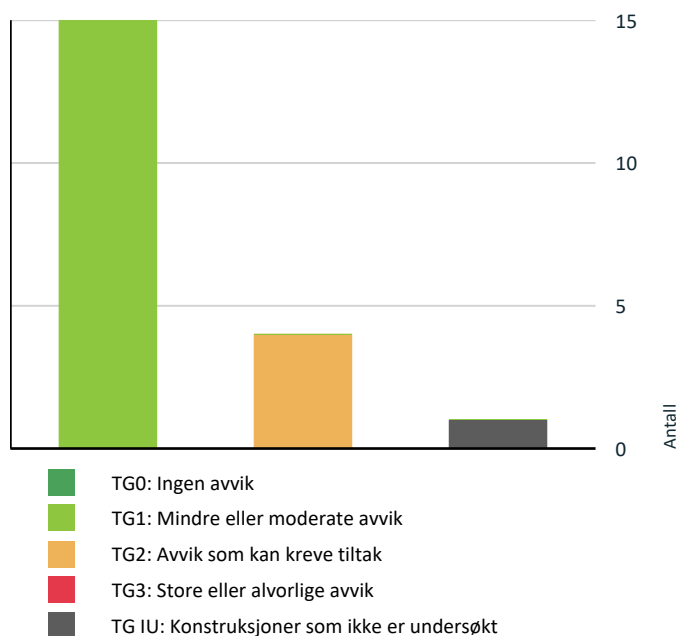
Boligbygg med flere boenheter

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

Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, slik at rommene fremstår som en åpen løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong på 8 m² med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at noen vinduer er vanskelig å lukke/åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Ifølge eier er boligen overflatebehandlet innvendig i 2020.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskiller er målt i stue og kjøkken.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

Badet er oppgradert i regi av borettslaget.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca.30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 80 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

4. ETASJE > BAD

IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av tre. Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Vannstoppsystem.

Ifølge eier er kjøkken overflateoppusset med nye fronter og benkeplate m.m i 2020.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er bergvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av bad.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med oppgradering av kjøkken m.m.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

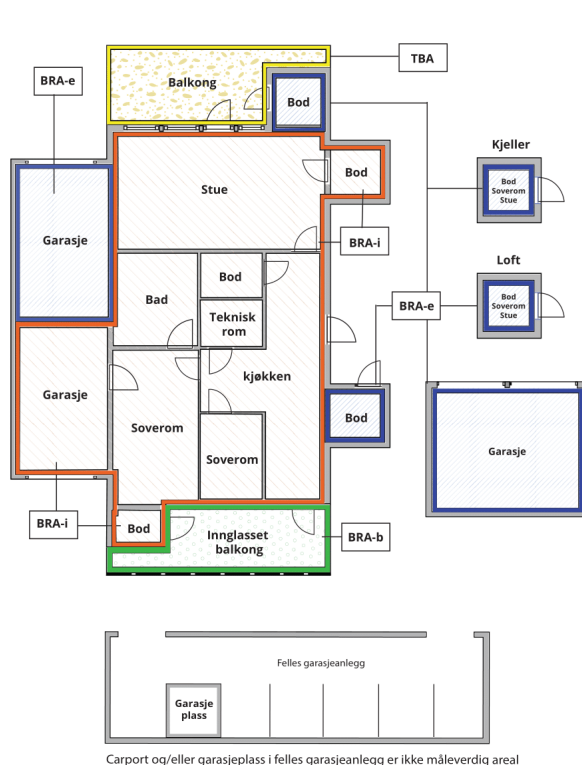
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	67		8	75	
Kjeller		6		6	
SUM	67	6	8		
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue		Innlasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet, slik at rommene fremstår som en åpen løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse håndverkstjenester.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Anders Storstrøm Sand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	132	84		0	9910.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Karl Staaffs vei 67

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Helsefyr Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HELSEFYR BORETTSLAG	946802107			Sand Anders Storstrøm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

103

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
FDV dokumentasjon			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BX7761>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Karl Staaffs vei 67, 0665 OSLO

15 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Karl Staaffs vei 67

Postadresse

Karl Staaffs vei 67

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden kjøp

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Sand, Anders Storstrøm

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av bad og rørstammer

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

VBM Byggfornyelse

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vet at noen av takene i borettslaget lekker. Men ikke noe som har hatt betydning for meg her jeg har bodd / påvirket min leilighet.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ved kraftig storm for et par år siden ble kjeller på sør siden av oppgangen fylt med vann opp til 5cm.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt nye kurser til badet, vask og tørk.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

VBM Byggfornyelse

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørstammer ble rehabilitert / byttet i hele borettslaget.



13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VBM Byggfornyelse

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Radiatoranlegget ble renset i hele borettslaget

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VBM Byggfornyelse

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

I vedlikeholdsplanen skal takene i borettslaget på et eller annet tidspunkt rehabiliteres/ repareres. Men ikke noe som påvirker felleskost på kort sikt. Sendte megler oversikt over felleskost og utvikling vi fikk fra styret i forbindelse med sanitærprosjektet. De to store økningene på 14% og 15% har vært, og det ligger kun indeksjustert økning på 3% årlig frem til 2028 som var så langt oversikten gikk.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 71174956

Egenerklæringsskjema

Name

Anders Storstrøm Sand

Date

2026-06-15

Identification



Anders Storstrøm Sand



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5111

HELSEFYR BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HELSFYR BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 18:00 og lukker 7. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5111>

Det holdes også et frivillig møte 4. mai kl. 18:00 , Karl Staaffs vei 6, andre etasje.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. 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

Lars Selfors og James Arnfinsen 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 5111 Helsefyr Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås værende til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse beholdes på kr 300 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Ettersom et sittende styremedlem stiller til valg som styreleder, er det lagt inn en ekstra styremedlemsposisjon i avstemningen nedenfor. Dersom vedkommende blir valgt som styreleder, fylles denne ekstra plassen av de øvrige kandidatene. Blir vedkommende derimot ikke valgt som styreleder, bortfaller den ekstra posisjonen, og kandidaten med færrest stemmer vil ikke tre inn som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- James Alexander Arnfinnsen

Jeg stiller til valg som styreleder. Har vært nestleder i styret året som gikk og har fått god innsikt i pågående prosjekter og prosesser. Jeg ønsker å bidra til kontinuitet i borettslagets utviklingsprosjekter, samt sikre trygg drift av borettslagets eiendommer. Jeg er 42 år, har samboer, jobber som lærer og har erfaring fra styrearbeid tidligere. Ser frem til et godt samarbeid med de andre som blir med videre i styret, samt de nye som velges inn.

- Johnny Eugen Bredeesen

Som en dedikert beboer i Helsefyr borettslag i snart 30 år, har jeg et sterkt engasjement for vårt felles hjem. Jeg ser for meg å fortsette å bo her i mange år fremover, og er motivert for å bidra til at borettslaget utvikler seg videre og forblir et trygt og godt sted å bo.

Jeg har tidligere hatt æren av å være styreleder i borettslaget fra 2014 til og med 2021. I denne perioden ledet jeg blant annet arbeidet med oppussing av samtlige oppganger, samt

planlegging og gjennomføring av bergvarme som løsning for varmtvannsoppvarming. Dette var store og viktige prosjekter som krevde tett oppfølging, god økonomistyring og samarbeid med både fagfolk og beboere.

Gjennom mange år har jeg også opparbeidet meg solid erfaring med vedlikehold av eldre bygningsmasse, og jeg har etablert gode og tillitsfulle relasjoner med leverandører og fagmiljøer. Jeg legger stor vekt på effektiv drift, kvalitet i utførelse og å sikre best mulig priser og løsninger for fellesskapet.

Vedlikehold av fellesarealer, langsiktig planlegging og ansvarlig økonomisk styring er områder jeg tar på alvor. Samtidig mener jeg at god kommunikasjon og åpen dialog med andelseierne er avgjørende for et velfungerende borettslag.

Jeg er opptatt av tilgjengelighet, oppfølging og samarbeid, og ønsker å bidra til et inkluderende miljø der innspill blir lyttet til og utfordringer løses i fellesskap.

Jeg vil gjøre mitt ytterste for å ivareta borettslagets beste interesser, og jobbe for at vi også i årene som kommer skal ha et velfungerende, økonomisk solid og trivelig bomiljø.

Takk for tilliten, og jeg ser frem til å fortsette å jobbe for Helfyr borettslag.

Med vennlig hilsen,

Johnny Bredesen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Arin Ahmad**

Jeg ønsker å stille som styremedlem i borettslaget fordi jeg gjerne vil bidra til et godt og velfungerende bomiljø for alle som bor her. Borettslaget er et fellesskap hvor beslutningene vi tar sammen påvirker både trivsel, økonomi og vedlikehold på lang sikt, og jeg ønsker å være med og bidra til gode og gjennomtenkte løsninger.

Som styremedlem vil jeg legge vekt på å være tilgjengelig, lytte til beboernes innspill og bidra til å ivareta fellesskapets interesser på en ryddig og ansvarlig måte. Jeg mener det er viktig med åpen kommunikasjon, gode prosesser og et langsiktig perspektiv i arbeidet med drift og utvikling av borettslaget.

Jeg ønsker å engasjere meg fordi jeg bryr meg om nærmiljøet vårt, og fordi jeg mener det er verdifullt at beboere selv deltar aktivt i arbeidet med å forvalte og videreutvikle stedet vi bor.

- **Fatmir Idrizi**

Jeg stiller som styremedlem fordi jeg ønsker å bidra til et godt samarbeid, gode beslutninger og en positiv utvikling for fellesskapet. Jeg er engasjert, ansvarlig og opptatt av å lytte til andres innspill. Med fokus på åpenhet, struktur og gode løsninger vil jeg arbeide for det som er best for alle

- **Geir Viste**

Mitt navn er Geir Viste, og jeg er 27 år. Jeg har det siste året vært varamedlem i styret, hvor jeg har deltatt på noen styremøter og fått god innsikt i hvordan styret arbeider med drift, vedlikehold og utvikling av borettslaget. Erfaringen har gitt meg motivasjon til å stille til valg som fast styremedlem.

Jeg ønsker å bidra til en forutsigbar og langsiktig god drift av borettslaget, med fokus på økonomi, vedlikeholdsplanlegging og fellesskapets interesser.

Til daglig jobber jeg som prosjektleder i et byggherrefirma, og er utdannet sivilingeniør innen bygg. I jobben arbeider jeg med planlegging, økonomistyring, kontraktsoppfølging og gjennomføring av byggeprosjekter. Denne erfaringen tror jeg kan være nyttig for styret, særlig i saker som gjelder vedlikehold, rehabilitering, tekniske vurderinger og oppfølging av leverandører.

Jeg er strukturert, løsningsorientert og opptatt av å ta gode og gjennomtenkte beslutninger til beste for fellesskapet. Jeg ønsker å bidra aktivt i styrearbeidet og være en tilgjengelig og ansvarlig representant.

- **Johnny Eugen Bredesen**

Som en dedikert beboer i Helsefyr borettslag i snart 30 år, har jeg et sterkt engasjement for vårt felles hjem. Jeg ser for meg å fortsette å bo her i mange år fremover, og er motivert for å bidra til at borettslaget utvikler seg videre og forblir et trygt og godt sted å bo.

Jeg har tidligere hatt æren av å være styreleder i borettslaget fra 2014 til og med 2021. I denne perioden ledet jeg blant annet arbeidet med oppussing av samtlige oppganger, samt planlegging og gjennomføring av bergvarme som løsning for varmtvannsoppvarming. Dette var store og viktige prosjekter som krevde tett oppfølging, god økonomistyring og samarbeid med både fagfolk og beboere.

Gjennom mange år har jeg også opparbeidet meg solid erfaring med vedlikehold av eldre bygningsmasse, og jeg har etablert gode og tillitsfulle relasjoner med leverandører og fagmiljøer. Jeg legger stor vekt på effektiv drift, kvalitet i utførelse og å sikre best mulig priser og løsninger for fellesskapet.

Vedlikehold av fellesarealer, langsiktig planlegging og ansvarlig økonomisk styring er områder jeg tar på alvor. Samtidig mener jeg at god kommunikasjon og åpen dialog med andelseierne er avgjørende for et velfungerende borettslag.

Jeg er opptatt av tilgjengelighet, oppfølging og samarbeid, og ønsker å bidra til et inkluderende miljø der innspill blir lyttet til og utfordringer løses i fellesskap.

Jeg vil gjøre mitt ytterste for å ivareta borettslagets beste interesser, og jobbe for at vi også i årene som kommer skal ha et velfungerende, økonomisk solid og trivelig bomiljø.

Takk for tilliten, og jeg ser frem til å fortsette å jobbe for Helsefyr borettslag.

Med vennlig hilsen,
Johnny Bredesen

- **Rita Eide**

Jeg ønsker å stille som kandidat til styreverv .

Jeg er pensjonist og har bodd her i litt over et halvt år.

Jeg har erfaring med styreverv fra før ,og har bakgrunn som sykepleier og forebyggende helsearbeid gjennom 40 år.

Mvh

Rita E Eide

- **Robbie Tempesta**

Jeg ønsker å stille til valg, for å bidra med det viktige arbeidet som gjøres for og av andelseiere ved borettslaget.

- **Seruze Islami**

Mitt navn er Seruze Islami 34 år gammel. Gift og har 2 barn. Bodd på Karl staafts vei i 34 år. Jeg kjenner nabolaget veldig godt. Ønsker at jeg skal jobbe med å sikre at vår nabolag forblir et trivelig sted å bo i.

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Arin Ahmad**

Jeg ønsker å stille som styremedlem i borettslaget fordi jeg gjerne vil bidra til et godt og velfungerende bomiljø for alle som bor her. Borettslaget er et fellesskap hvor beslutningene vi tar sammen påvirker både trivsel, økonomi og vedlikehold på lang sikt, og jeg ønsker å være med og bidra til gode og gjennomtenkte løsninger.

Som styremedlem vil jeg legge vekt på å være tilgjengelig, lytte til beboernes innspill og bidra til å ivareta fellesskapets interesser på en ryddig og ansvarlig måte. Jeg mener det er viktig med åpen kommunikasjon, gode prosesser og et langsiktig perspektiv i arbeidet med drift og utvikling av borettslaget.

Jeg ønsker å engasjere meg fordi jeg bryr meg om nærmiljøet vårt, og fordi jeg mener det er verdifullt at beboere selv deltar aktivt i arbeidet med å forvalte og videreutvikle stedet vi bor.

- **Fatmir Idrizi**

Jeg stiller som styremedlem fordi jeg ønsker å bidra til et godt samarbeid, gode beslutninger og en positiv utvikling for fellesskapet. Jeg er engasjert, ansvarlig og opptatt av å lytte til andres innspill. Med fokus på åpenhet, struktur og gode løsninger vil jeg arbeide for det som er best for alle

- **Geir Viste**

Mitt navn er Geir Viste, og jeg er 27 år. Jeg har det siste året vært varamedlem i styret, hvor jeg har deltatt på noen styremøter og fått god innsikt i hvordan styret arbeider med drift, vedlikehold og utvikling av borettslaget. Erfaringen har gitt meg motivasjon til å stille til valg som fast styremedlem.

Jeg ønsker å bidra til en forutsigbar og langsiktig god drift av borettslaget, med fokus på økonomi, vedlikeholdsplanlegging og fellesskapets interesser.

Til daglig jobber jeg som prosjektleder i et byggherrefirma, og er utdannet sivilingeniør innen bygg. I jobben arbeider jeg med planlegging, økonomistyring, kontraktsoppfølging og gjennomføring av byggeprosjekter. Denne erfaringen tror jeg kan være nyttig for styret, særlig i saker som gjelder vedlikehold, rehabilitering, tekniske vurderinger og oppfølging av leverandører.

Jeg er strukturert, løsningsorientert og opptatt av å ta gode og gjennomtenkte beslutninger til beste for fellesskapet. Jeg ønsker å bidra aktivt i styrearbeidet og være en tilgjengelig og ansvarlig representant.

- **Robbie Tempesta**

Jeg ønsker å stille til valg, for å bidra med det viktige arbeidet som gjøres for og av andelseiere ved borettslaget.

- **Seruze Islami**

Mitt navn er Seruze Islami 34 år gammel. Gift og har 2 barn. Bodd på Karl staafts vei i 34 år. Jeg kjenner nabolaget veldig godt. Ønsker at jeg skal jobbe med å sikre at vår nabolag forblir et trivelig sted å bo i.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 10 styremøter i perioden, i tillegg er det vært kontinuerlig kommunikasjon i egne gruppechatter for diskusjoner rundt daglig drift.

Anleggsfasen av sanitærprosjektet fortsatte frem mot sensommeren 2025. Som byggherre har styret deltatt i ordinære byggemøter annenhver uke sammen med OBOS Prosjekt og VBM Byggfornyelse. Ved behov har styret kalt inn OBOS Prosjekt og VBM Byggfornyelse til særmøter og gått befaringer av både fellesarealer, riggplass og private boliger dersom beboere har ønsket det. Da typisk for å avklare endringsmeldinger, tilbakeføringer, bevaringsbad og andre ekstraordinære saker.

Som del av sanitærprosjektet ble det vedtatt å utføre rens av sentralvarmeanlegg og ventilasjonsjakter. Begge ble noe forsinket i forhold til opprinnelig tidsplan. Sjaktene viste seg å være av eternitt. Det med måtte vi endre opprinnelig metode for å ivareta HMS med tanke på asbestsanering. Vi håper nå at beboerne nyter bedre luftkvalitet i leilighetene, da flere avtrekkskanaler var fullstendig igjengrodd.

Opprinnelig var oppgradering av lys i fellesarealene til bevegelsesstyrt LED-lamper innlemmet i prosjektet. Ut i prosjektet viste det seg å være en misforståelse i tilbudsbeskrivelsen og anbudet. Løsningen presentert av VBM Byggfornyelse samsvarte ikke med tenkt løsning fra Styret og OBOS Prosjekt. Som resulterte i at styret trakk denne delen av arbeidet fullstendig ut av prosjektet. Styret valgte heller å sammen med borettslagets faste elektriker, å kjøpe inn større antall med led-lamper med bevegelsessensor, og skifte defekte lamper fortløpende.

I tillegg til å gi styret mandat til å oppta lån for sanitærprosjektet gav det ekstraordinære årsmøtet fra 2024 styret mandat til å inngå avtaler for å få på plass ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld, såkalt IN-ordning. For denne ordningen betaler en for vært lån. Styret har derfor refinansiert eksisterende gjeld før inngåelse av avtale for IN-ordning.

Tilstandsrapporten borettslaget mottok tilbake i 2022 konkluderte at branndørene i borettslaget ikke lengre var i tilstrekkelig stand. I den anledning arbeidet styre med å skrive tilbudsbeskrivelse, gå befaringer med konkurrerende entreprenører, arrangere tilbudskonkurranse og vurdere tilbud fra 4 konkurrerende aktører. Endelig beslutning ble VBM Brannsikring. Forsinkelser fra fabrikk gjorde at leveranse og installasjon gikk nå i 2026.

Borettslaget har hatt relativt store løpende kostnader knyttet til gamle låssylindere og låskasser til private dører. Ved flere anledninger har låsesmed måttet rykke ut for å hjelpe beboere som er låst ute av eller inne i egen bolig. I tillegg til slitte låskasser var låsplanen nå blitt så gammel at det ble ett stadig større problem å få bestilt nye systemnøkler. Av den grunn ble det vedtatt å skifte ut alle låskasser til private dører og i samme omgang endre sylindere til de nye nøklene som ble utlevert til beboerne året før.

Borettslaget har i flere år hatt tilgang til en grusplass tilhørende Statnett SF, på oversiden av blokkene 73 og 75. På grunn av byggarbeider har borettslaget mistet tilgang til disse plassene. Det er lagt videre planer for utarbeidelse av området, men disse planene inkluderer ikke tilbakeføring av parkeringsplasser. Styret har sett på løsninger i forbindelse med utarbeidelse av plan for uteområder (se sak lengre ned). Konklusjonen er at pr. Nå har ikke borettslaget egne gjesteparkeringsplasser, samt færre faste parkeringsplasser enn hva behovet tilsier.

I forbindelse med høstdugnad ble det fjernet store mengder avfall fra borettslagets tilfluktsrom. I enkelte oppganger har det vært ureglementert bruk av disse arealene, men etter iherdig innsats fra mange beboere er rommene nå tømt og låst. I henhold til vedtak fra årsmøtet 2025 jobber styret nå videre med hvordan rommene eventuelt kan settes bedre i stand med tanke på beredskap.

Styret ønsket å engasjere landskapsarkitekter med henblikk på å lage en god plan for utvikling av borettslagets fellesområder. Styret inviterte tre firma til befarings- og bestemte oss for å gå videre med Studio Oslo Landskapsarkitekter. Første utkast ble presentert til beboerne sammen med en spørreundersøkelse, for å få flere innspill. Innspillene er nå innlemmet i en ny revisjon som vil presenteres i fremtiden.

Styret har gjennom hele året tatt bestillinger fra beboere som trenger nye postkasse- og ringeklokkeskilt. Styret bestemte å ta denne kostnaden som en del av borettslagets driftsutgifter. Hensikten er å skape et enhetlig uttrykk i alle oppgangene, og gjøre det enkelt for beboere og andre å se hvem som bor hvor. Med høynet fokus på postkasseskilt vil det også bli lettere for styret å holde oversikt over fremleie og ulovlig fremleie. Vi benytter DataCall AS til produksjon, og det er vaktmester som henger opp lappene.

Tiltak for brannvern i borettslaget er en viktig del av vårt systematiske HMS-arbeid. I 2025 har vi vurdert tilbydere for branninspeksjon av borettslaget. Etter sammenlikning av tilbudet fra flere tilbydere inngikk styret avtale med Norsk Brannvern.

Styret vurderte behovet for Norgespris og kom frem til at det var en del penger å spare. Det ble derfor vedtatt å inngå avtale for Norgespris for alle felles strømmålere.

Sammen med Ulven Borettslag og Ulven Terrasse formulerte vi en uttalelse til bydelsreformen foreslått av byrådet. Forslaget ble sendt inn. De siste forslagene fra byrådet er i tråd med anbefalingene fra de tre styrene, nemlig at området vært skal kobles sammen omkringliggende delbydeler, og ikke området herfra og østover opp mot Alna og Furuset, slik tilfellet er i dag.

Befarings- og tilbudsbeskrivelse, innhenting av tilbud og endelig utbedring av setningsskader i Karl Staaffs vei 55 og 66 ble gjort i 2024, men kostnaden falt på budsjettet for 2025.

Endelig godkjent ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten for energibrønnene installert i 2020.

Initiert dialog med Ulven borettslag for å potensielt samarbeide om ett prosjekt for skifte av tak. Det arbeidet vil fortsette fremover.

Økonomisk oversikt

Inntekter

Borettslagets samlede inntekter i 2025 ble 9 950 939 kroner, mot budsjettet 9 930 000 kroner. Inntektssiden var dermed stabil gjennom året. Parkeringsinntektene var noe lavere enn budsjett, grunnet parkeringsplassene vi mistet, men det ble delvis kompensert av blant annet ladeinntekter for elbil.

Kostnader

Drift/vedlikehold bygninger: totalt 2 119 239,00 over budsjett. 875 000,00 gikk til branndører hvor kostnaden burde ha vært lagt under posten for Drift/vedlikehold brannsikring. 632 830,35 gikk til låssylindere på felles dører. 704 000,00 gikk til utbetalinger til beboere med bevaringsbad i prosjektet. 151 430,00 til murmester for å utbedre setningsskade i Karl Staaffs vei 66 og 55 som ikke dekkes av byggningsforsikringen, arbeidet ble gjort mot slutten av 2024. 40 000,00 for utrykninger av låsesmed for gamle låskasser som har gått i vranglås, og ytterligere 80 000,00 for utskiftninger av defekte låser i normal arbeidstid. 97 000,00 gikk til service og reparasjoner av porttelefon, noe som er uvanlig høyt.

Drift/vedlikehold VVS: 173 000 over budsjett. Måtte skifte tre kompressorer til sentralvarmeanlegget til en total kostnad på 272 000,-. Kompressorene kom på garantien, men ikke arbeidet knyttet til utskifting.

Drift/vedlikehold elektro: Det ble bestilt kontroll av felles elektrisk anlegg i februar, budsjettoverskridelsen på 132 673,00 skyldes behovet for å utbedre kritiske mangler som ble funnet av hensyn til brannsikkerhet. I tillegg ble det bestilt 20 bevegesstyrte LED lamper til 44 734,00 til kjellere for å skifte ut defekte lysstoffarmaturer.

Drift/vedlikehold utvendig anlegg: Det ble budsjettert 300 000,00 til forskjellige oppgraderinger til uterom. Av hensyn til andre pågående prosjekter så uteble det.

Drift/vedlikehold brannsikring: 810 000 under budsjett. Må sees i sammenheng med budsjettoverskridelsen på drift og vedlikehold bygninger da kostnaden for branddører har falt under feil post.

TV-anlegg/bredbånd: Her er det tilsynelatende en overskridelse på 266 155,00. Men det er kun på grunn av en fortegnsfeil. Egentlig er vi 3 845,00 under budsjett.

Energi / Fyring: Budsjettsprekke på 168 363,00 mye grunnet ekstraordinære strømpriser de første 10 månedene. Styret inngikk avtale om Norgespris fra og med 1. oktober.

Finanskostnader: Det ble underbudsjettert for finanskostnader knyttet til låneopptagelse for sanitærprosjektet, som resulterte i en overskridelse på 1 828 045,-. Borettslaget hadde tilstrekkelig likviditet til å absorbere kostnadsoverskridelsen.

Kommentar til budsjett

For 2026 har vi budsjettert med høyere finanskostnader i tråd med den økte fellesgjelden. Felleskostnadene ble justert med 15% fra og med 1. januar 2026. En økning i tråd med hva som ble presentert i likviditetsanalysen fra ekstraordinært årsmøte avholdt januar 2024.

Så har vi beholdt budsjett for konsulenthonorar med tanke på videre planlegging av takskifte, drenering, parkering og skifte av bunnledninger.

De store justeringene av felleskostnader som følge av sanitærprosjektet er nå gjennomført. Det er viktig å være klar over borettslagets samlede gjeld, og hvordan det gjør økonomien vår mer sårbar for eventuelle rentehevinger. Vi er også alltid eksponert for den generelle prisutviklingen i samfunnet.

Ellers er det verdt å nevne at sanitærprosjektet ble gjennomført under budsjett.

Framtidsplaner

I forlengelse av våtromsprosjektet er det naturlig å se på reforhandling av forsikringsavtaler. Vannskader er ofte en kilde til forsikringssaker, og nå som anlegget vårt er oppgradert kan det være mulig å fremforhandle bedre betingelser. Styret jobber med å innhente tilbud.

Vi vil inngå og rulle ut avtalen for IN-ordning i borettslaget.

Prosjekt planlegging for skifte av tak vil fortsette, med håp om å få til ett samarbeid med Ulven borettslag, som også har behov for tiltak. Takene blir mest sannsynlig borettslagets neste store prosjekt å utbedre.

Styret vil fortsette med planlegging og bearbeiding av overordnet plan for uteområder. Da særlig skifte av drenering og bunnledninger, samt etablering av flere parkeringsplasser da gjerne med infrastruktur for lading. I løpet av 2025 og våren 2026 ble en helhetsplan utarbeidet i samarbeid med Studio Oslo Landskapsarkitekter (SOLA). Planen skal bearbeides videre og etter hvert presenteres for beboere. Tanken er at planen skal være retningsgivende for den langsiktige oppgraderingen av borettslagets uteområder, dedikere områder til forskjellig bruk, og hjelpe styret i å planlegge oppgraderinger i så måte at det ikke krasjer med annet vedlikehold og tiltak i fremtiden.

Nå som tilfluktsrommene er ryddet vil styret fortsette arbeidet fra fjorårets vedtak med å utarbeide beredskapsplan i samsvar med retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DFØ). OBOS og myndighetene oppfordrer alle borettslag til å sette beredskap på dagsorden. Styret vil jobbe for å etablere en robust beredskapsplan for borettslaget.

HELSFYR BORETTSLAG
ORG.NR. 946802107, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		118 783	1 737 061
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-40 289 048	-9 253 132
Tilbakeføring av avskrivning	16	86 621	93 901
Tillegg salgssum anl. midler	16	0	36 388
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	0	-36 388
Tillegg for nye langsiktige lån	19	95 223 433	8 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-53 652 421	-459 048
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 368 585	-1 618 279
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 487 368	118 783
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 745 136	3 104 408
Kortsiktig gjeld		-2 257 769	-2 985 625
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 487 368	118 783

HELSFYR BORETTSLAG
ORG.NR. 946802107, KLIENTNR. 5111

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 851 648	9 611 001	9 930 000	11 379 000
Vaskeri	9	4 444	0	0	0
Garasjer	10	300	0	0	0
Ladeinntekter elbil		88 372	16 644	0	0
Andre inntekter	3	6 175	363 933	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		9 950 939	9 991 578	9 930 000	11 379 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-28 200	-28 200	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-200 000	-200 000	-300 000
Avskrivninger	16	-86 621	-93 901	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 500	-15 700	-12 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-358 740	-342 350	-360 000	-376 200
Konsulenthonorar		-235 964	-57 057	-400 000	-300 000
Drift og vedlikehold	7	-40 577 433	-11 768 421	-38 050 000	-1 320 000
Forsikringer		-606 865	-538 736	-647 000	-680 000
Festeavgift		-389 678	-377 620	-383 000	-393 000
Kommunale avgifter	8	-2 089 020	-1 913 237	-2 212 500	-2 132 000
Energi/fyring	11	-1 068 363	-1 052 290	-900 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 155	-125 676	135 000	-140 000
Andre driftskostnader	12	-1 745 639	-1 853 852	-1 754 000	-1 721 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-47 645 278	-18 367 041	-44 811 700	-8 420 500
DRIFTSRESULTAT		-37 694 339	-8 375 463	-34 881 700	2 958 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	51 336	22 859	0	0
Finanskostnader	14	-2 646 045	-900 527	-818 000	-3 168 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 594 709	-877 668	-818 000	-3 168 000
ÅRSRESULTAT		-40 289 048	-9 253 132	-35 699 700	-209 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-4 512 294	-9 253 132		
Udekket tap:		-35 776 754	0		

HELSFYR BORETTSLAG
ORG.NR. 946802107, KLIENTNR. 5111

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	27 114 273	27 114 273
Andre varige driftsmidler	16	346 487	433 108
Aksjer og andeler	17	610	610
SUM ANLEGGSMIDLER		27 461 370	27 547 991
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		50 544	39 899
Forskuddsbetalte kostnader		10 687	10 473
Driftskonto OBOS-banken		541 208	2 935 521
Sparekonto OBOS-banken		3 142 698	118 515
SUM OMLØPSMIDLER		3 745 136	3 104 408
SUM EIENDELER		31 206 506	30 652 399
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 168 * 100		16 800	16 800
Opptjent egenkapital		0	4 512 294
Udekket tap	18	-35 776 754	0
SUM EGENKAPITAL		-35 759 954	4 529 094
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	63 712 692	22 141 680
Borettsinnskudd	20	996 000	996 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		64 708 692	23 137 680
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		283 260	192 859
Leverandørgjeld		1 957 092	2 612 142
Påløpte renter		17 417	6 760
Annen kortsiktig gjeld		0	173 864
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 257 769	2 985 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 206 506	30 652 399
Pantstillelse	21	63 885 000	74 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2026
Styret i Helsefyr Borettslag

Lasse Aase Stava

Osman Disha

Linn Seljeset Espe

James Alexander Arnfinsen

Lars Thaulow Selfors

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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 verdi-føringelse. 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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 611 733
Parkeringsleie	239 915
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	9 851 648

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Kabel porttelefon	3 860
Skilt	750
Nøkler	1 565
SUM ANDRE INNETEKTER	6 175

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	-300 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-13 500
SUM REVISJONSHONORAR	-13 500

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-1 766 222
VBM Byggfornyelse	-35 379 366
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-37 145 588
Drift/vedlikehold bygninger	-2 619 239
Drift/vedlikehold VVS	-523 346
Drift/vedlikehold elektro	-182 673
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 916
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 610
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 600
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-30 020
Egenandel forsikring	-45 000
Kostnader dugnader	-10 441
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-40 577 433

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 443 144
Renovasjonsgebyr	-645 875
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 089 020

NOTE 9**VASKERI**

Vaskeri	4 444
SUM VASKERI	4 444

NOTE 10**GARASJER**

Garasjeleie	300
SUM GARASJER	300

NOTE 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 068 363
SUM ENERGI / FYRING	-1 068 363

NOTE 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 855
Container	-103 894
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 683
Annen leiekostnad	-15 864
Vaktmestertjenester	-1 155 150
Renhold ved firmaer	-390 654
Andre driftskostnader	-38 818
Trykksaker	-3 746
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-946
Porto	-1 440
Bank- og kortgebyr	-5 087
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-10 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 745 639

NOTE 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 983
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 183
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 017
Andre renteinntekter	3 153
SUM FINANSINNTEKTER	51 336

NOTE 14**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-151 101
Pantegjeldsrenter	-482 265
Pantegjeldsrenter	-34 856
Pantegjeldsrenter	-1 588 037
Pantegjeldsrenter	-389 787
SUM FINANSKOSTNADER	-2 646 045

NOTE 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	8 133 560
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	18 980 713
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 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsbrønn	
Tilgang 2022	224 813
Tilgang 2023	397 594

Avskrevet tidligere	-189 300	
Avskrevet i år	-86 621	346 485
Møbler		
Kostpris	20938	
Tilgang 2021	22 900	
Avskrevet tidligere	-43 837	1
Snøfreser		
Tilgang 1994	15 037	
Avskrevet tidligere	-15 036	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		346 487
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-86 621

NOTE 17

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 18

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2023

-870 000

Nedbetalt tidligere

195 594

Nedbetalt i år

23 889

-650 517

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2025

-63 223 433

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

161 258

-63 062 175

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-63 712 692

NOTE 20

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-996 000
SUM BORETTINNSKUDD	-996 000

NOTE 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	996 000
Pantelån	63 712 692
TOTALT	64 708 692

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	27 114 273
TOTALT	27 114 273

Til generalforsamlingen i Helsefyr Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Helsefyr Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 uavhengighetsstandarter) 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 21. april 2026

Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 4.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.05.26

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

Lars Selfors og James Arnfinsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse beholdes på kr 300 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ James Alexander Arnfinson
- ☐ Johnny Eugen Bredesen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Arin Ahmad
- ☐ Fatmir Idrizi
- ☐ Geir Viste
- ☐ Johnny Eugen Bredesen
- ☐ Rita Eide
- ☐ Robbie Tempesta
- ☐ Seruze Islami

Varamedlem (kun 5 skal velges)

- ☐ Arin Ahmad
- ☐ Fatmir Idrizi
- ☐ Geir Viste
- ☐ Robbie Tempesta
- ☐ Seruze Islami



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HELSFYR BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 946802107

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 4. mai kl. 18:00 til 7. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 4. mai 2026, Karl Staaffs vei 6, andre etasje.

Antall stemmeberettigede som deltok: 76.

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: 55

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Lars Selfors og James Arnfinsen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

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: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås værende til kr 300 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse beholdes på kr 300 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Ettersom et sittende styremedlem stiller til valg som styreleder, er det lagt inn en ekstra styremedlemsposisjon i avstemningen nedenfor. Dersom vedkommende blir valgt som styreleder, fylles denne ekstra plassen av de øvrige kandidatene. Blir vedkommende derimot ikke valgt som styreleder, bortfaller den ekstra posisjonen, og kandidaten med færrest stemmer av de som blir valgt vil ikke tre inn som styremedlem.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

James Alexander Arnfinsen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

James Alexander Arnfinsen

Johnny Eugen Bredesen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Johnny Eugen Bredesen (20 stemmer)

Robbie Tempesta (15 stemmer)

Geir Viste (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arin Ahmad

Johnny Eugen Bredesen

Rita Eide

Fatmir Idrizi

Seruze Islami

Robbie Tempesta

Geir Viste

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Arin Ahmad (29 stemmer)

Fatmir Idrizi (26 stemmer)

Seruze Islami (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arin Ahmad

Fatmir Idrizi

Seruze Islami

Robbie Tempesta

Geir Viste

Verification

Document ID 09222115557577555979

Signatories

 The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES	 The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES
 The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it. This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES	

Click [here](#) to download the evidence file.

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments in the linked evidence file. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document can be verified by tools such as Adobe Reader.



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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) 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 utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin 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 besluttet 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 forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

HUSORDENREGLER FOR HELSFYR BORETTSLAG

I GENERELT

1. Ordensreglene inngår som en del av husleiekontrakten og vedtektene, og tar sikte på å sikre borettslavere/framleiere ro, orden og hygge i hjemmene og på borettslagets område.
2. Ordensreglene inneholder såvel plikter som rettigheter og den enkelte borettslaver/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 sjanse eller ulempe for andre beboere.
3. Klager fra borettslavere/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 sjanse for de øvrige beboere.
5. Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og før kl. 09.00 og på søn- og helligdager. Musikk på radio/TV m.v. i leilighetene eller på balkongene må ikke spilles så høyt at det kan virke sjenerende. I lov nr. 1 av 4. juni 1965 om helligdagsfreden er det bestemt at ingen noe sted må forstyrre freden med utilbørlig larm i tiden kl. 06.00 til kl. 13.00 på vanlige søndager, nyttårsdag, skjærtorsdag, annen påskedag, Kristi Himmelfartsdag, annen pinsedag og annen juledag. Langfredag gjelder forbudet mellom kl. 06.00 og kl. 24.00. Første påskedag, første pinsedag og første juledag hele dagen fra kl. 00.01 til kl. 24.00. 2 Det henstilles til beboerne om ikke å utføre støyende arbeid etter kl. 21.00. Ved spesielle arrangementer eller større arbeider i leiligheten henstilles det om å varsle de øvrige beboere i oppgangen/blokken om dette på forhånd.
6. Oppsetting av private utendørs parabolantenne er tillatt på følgende betingelser:
 - Antennen må ikke vises over balkongens gelender. Det vil si at parabolens høyeste punkt ferdig montert, ikke får måle høyere enn 95 cm over balkonggulvet.
 - Antennen må være hvit, slik at den går i ett med veggens farge.
 - Antennen kan kun monteres på leilighetens stuevegg eller på skillevegg mellom to balkonger ved dobbeltbalkong. Annen radio- og fjernsynsantenne kan kun oppsettes utendørs etter tillatelse fra styret.
7. Borettslavere/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 utskifting av disse deler snarest finner sted. (Vaktmester yter nødvendig bistand).
 - at kraner ikke står åpne når et rom forlates. Vasker og sluk skal skylles en gang iblant med sodavann for å unngå tilstopping i avløpsrørene. Vaktmester er behjelpelig med staking.
 - at ting som kan forårsake tilstopping ikke kastes i klosettet, og at fett eller kaffegrut ikke 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 henges i trapperom/ganger, men i sykkelstallene og/eller bodene. Da barnevogner plassert i inngangspartiet er et stort problem, kan disse så lenge de er i daglig bruk settes under kjellertrappen.

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

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

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

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

15. Trappevask utføres av et firma engasjert at styret.

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

17. Lufting og banking av matter, tepper og tøy kan kun finne sted til følgende tider:

Mandag kl. 08.00 - 10.00

Tirsdag kl. 08.00 - 10.00

Onsdag kl. 08.00 - 10.00 og kl. 20.00-22.00

Torsdag kl. 08.00 - 10.00

Fredag kl. 08.00 - 21.00

Lørdag kl. 08.00 - 18.00

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 holde beplantningene utenfor sin egen oppgang rene for ugress og ta sin tønn 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.

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

Dato

Sign. bestiller

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 elektrofolk. For vanlige forbrukere og andre som ikke er fagpersoner, innebærer ansvaret for vedlikehold at man engasjerer elektrofolk 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 anlegget 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 samsvarserklæring til eiere av elektriske anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen betyr at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

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

Eldre anlegg – oppført før 1. januar 1999

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

Elanlegget i nye bygg

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

Leietakers ansvar

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

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

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

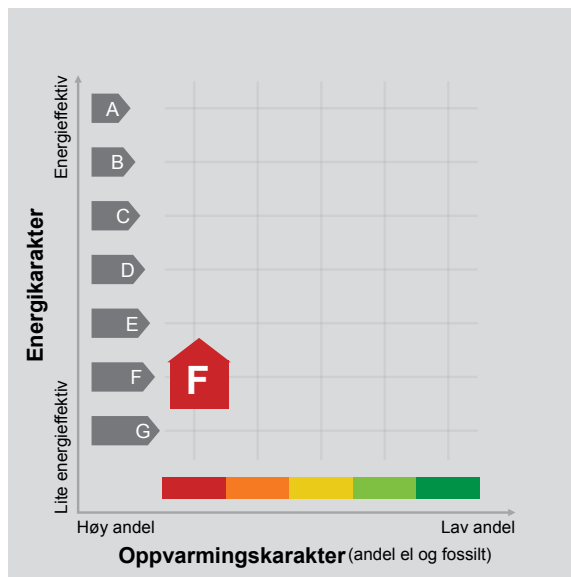
- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg med veiledning kan leses på Internettssidene www.prodel.no eller bestilles i trykt utgave hos Norsk Elektroteknisk Komité, tlf: 22 52 69 50. Pris kr.: 60,- pr. stk.
- Veiledning om elektriske tilkoblinger som du kan gjøre selv kan leses på Internettssidene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

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

ENERGIATTEST



Adresse	Karl Staaffs vei 67
Postnummer	0665
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	84
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80290764
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-206169
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 innnetemperaturen

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.

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

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/>.





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

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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Karl Staaffs vei 67	80290764	H0401	0	0	103

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	56 m ²
Areal tak	68 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m ²
Oppvarmet BRA	68 m ²
Totalt BRA	68 m ²
Oppvarmet luftvolum	163 m ³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,28 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	65,7 Wh/(m ² ·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/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	80 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
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/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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	0,75
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	125,0 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	196,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 876 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	248,17 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 070 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	248,17 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 876 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 578 kWh/år
Olje	2 298 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 876 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Nabolagsprofil

Karl Staaffs vei 67 - Nabolaget Ulven - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Bryn skole (1-7 kl.)	15 min
333 elever, 15 klasser	
1.2 km	
Teglverket skole (1-10 kl.)	17 min
738 elever, 53 klasser	
1.5 km	
Hasle skole (1-7 kl.)	19 min
757 elever, 40 klasser	
1.6 km	
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	14 min
373 elever, 27 klasser	
1.2 km	
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	21 min
380 elever, 13 klasser	
1.8 km	
Valle Hovin videregående skole	5 min
Kuben videregående skole	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

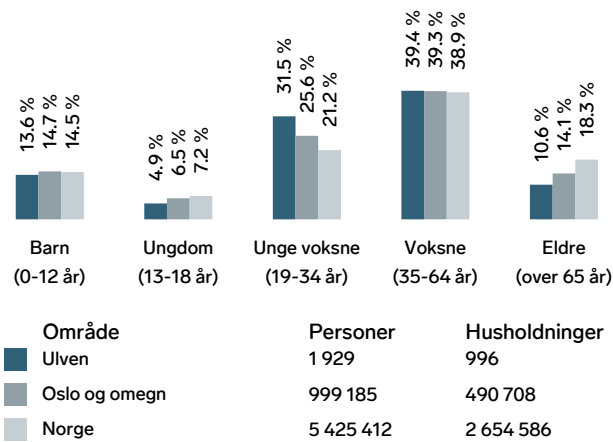
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Valle Hovin barnehage (0-5 år)	7 min
120 barn	
0.6 km	
Teisentoppen barnehage (1-5 år)	8 min
189 barn	
0.6 km	
Hovinenga barnehage (1-5 år)	8 min
51 barn	
0.8 km	

Dagligvare

Matkroken Ulven	4 min
PostNord, søndagsåpent	
0.4 km	
Rema 1000 Valle	7 min

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 80/100

Sport

- 

Valle Hovin
Ballspill, fotball

6 min 
0.5 km
- 

Vålerenga Stadion
Aktivitetshall, fotball

6 min 
0.6 km
- 

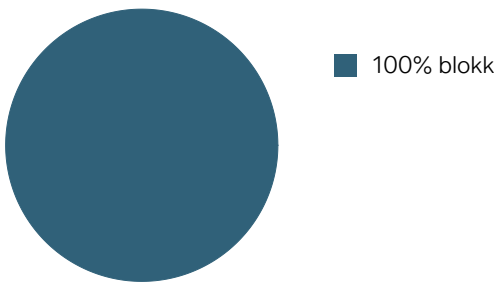
FitnessXpress Intility Arena

7 min 
- 

Toppform Treningssenter

14 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

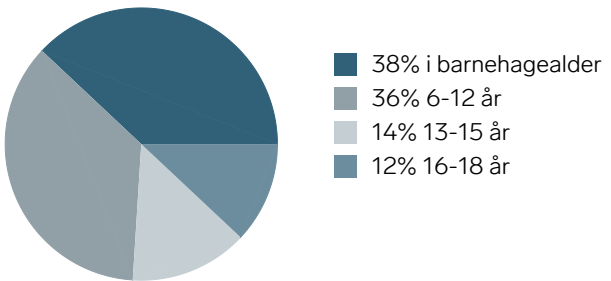
Ulven Torg

13 min 
- 

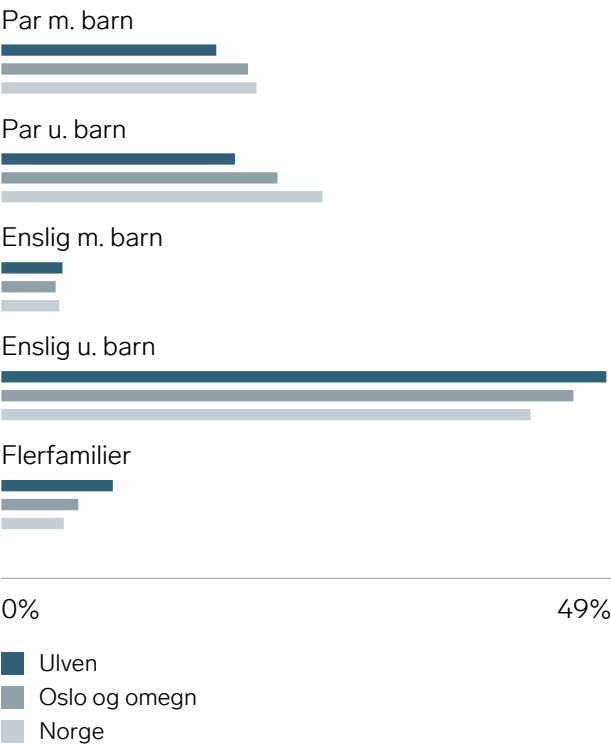
Apotek 1 Ulven

14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

