

Kalbakkfaret 9



Velkommen til

Kalbakkfaret 9



Salgsoppgaven produsert 3. juni 2025

Frodig og tilbaketrukket på Kalbakken

Gjennomgående og nyoppusset rekkehusidyll - Solrik hage - Peis - Hybel leid ut for 11.500 - Elbil lader - Tbane

Prisantydning	7 900 000,-
Fellesgjeld	63 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	7 972 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 828,-
BRA-i	129 kvm
Totalt BRA	129 kvm
Soverom	4

Etasje	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1953

Megler	Thomas Ringsvold
Telefon	971 99 374
E-post	t.ringsvold@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Kalbakkfaret 9 - Rekkehus over tre plan i naturskjønne, rolig og barnevennlige omgivelser med gangavstand til servicefasiliteter og T-bane/buss. Innvendig ble boligen pusset opp i perioden 2021-2024 med blant annet nye gulv, nytt baderom og nytt kjøkken. Fra stuen har du utgang til vestvendt terrasse på hele 26 kvm med flott utsyn mot grøntområder og ingen innsyn.

- Romslige soverom hvorav det ene har utgang til veranda på 18 kvm
- Ny terrasseplatting fra 2025 med elektrisk markise
- Epoq-kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer
- Hybel i kjelleren som i dag leies ut for kr 11.500
- 2 varmepumper med aircondition-funksjon
- Varmefolie og varmekabler i flere rom
- Nytt bad i 2. etasje fra 2024
- Vinduer fra 2017-2021
- Forkjøpsrett er avklart
- Ingen dokumentavgift
- Lader til elbil
- Peis

Arealer og innhold

BRA-i:	129 kvm
Totalt BRA:	129 kvm
TBA:	44 kvm

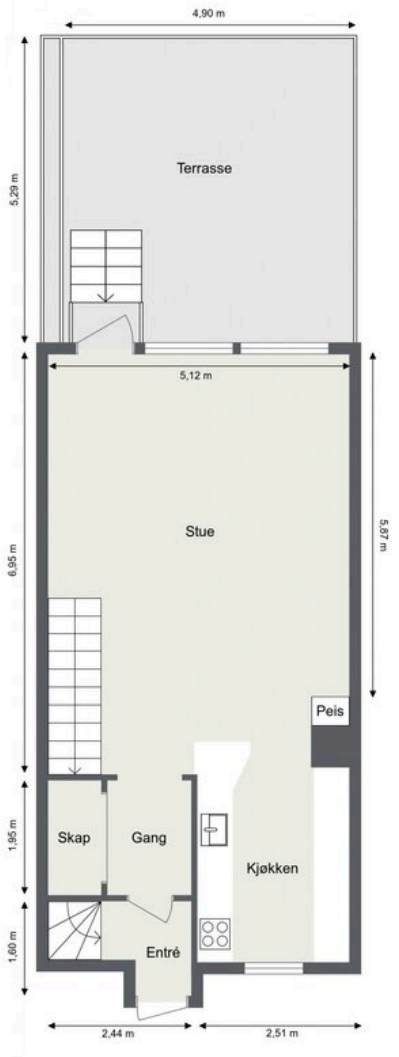
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 37 kvm. Bad, stue/kjøkken og bod.
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, gang, kjøkken og stue.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 26 kvm. Vestvendt terrasse med adkomst fra stue.

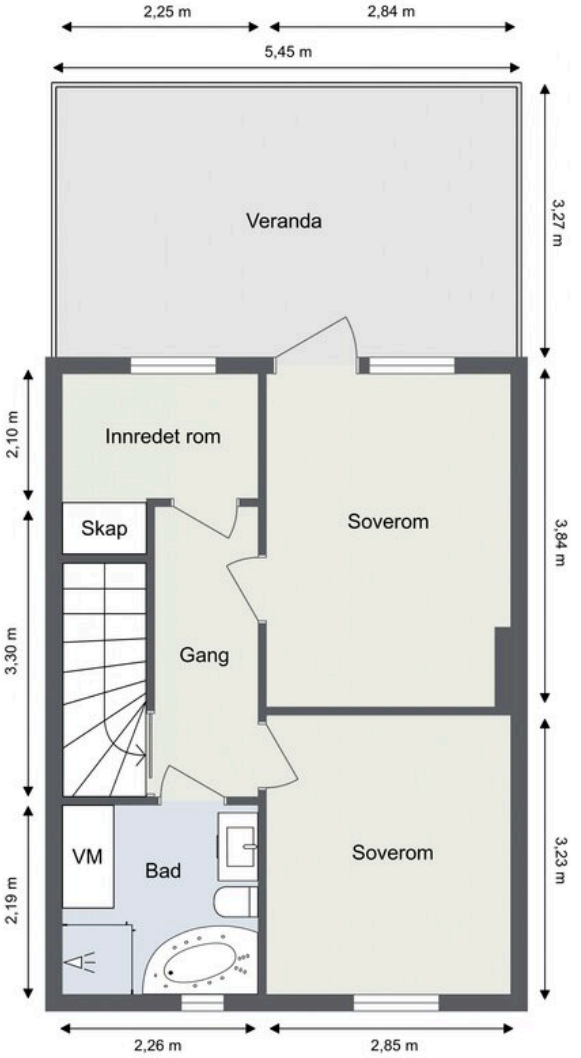
2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Bad, gang og tre soverom.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 18 kvm. Vestvendt veranda med adkomst fra soverom.

Tyder



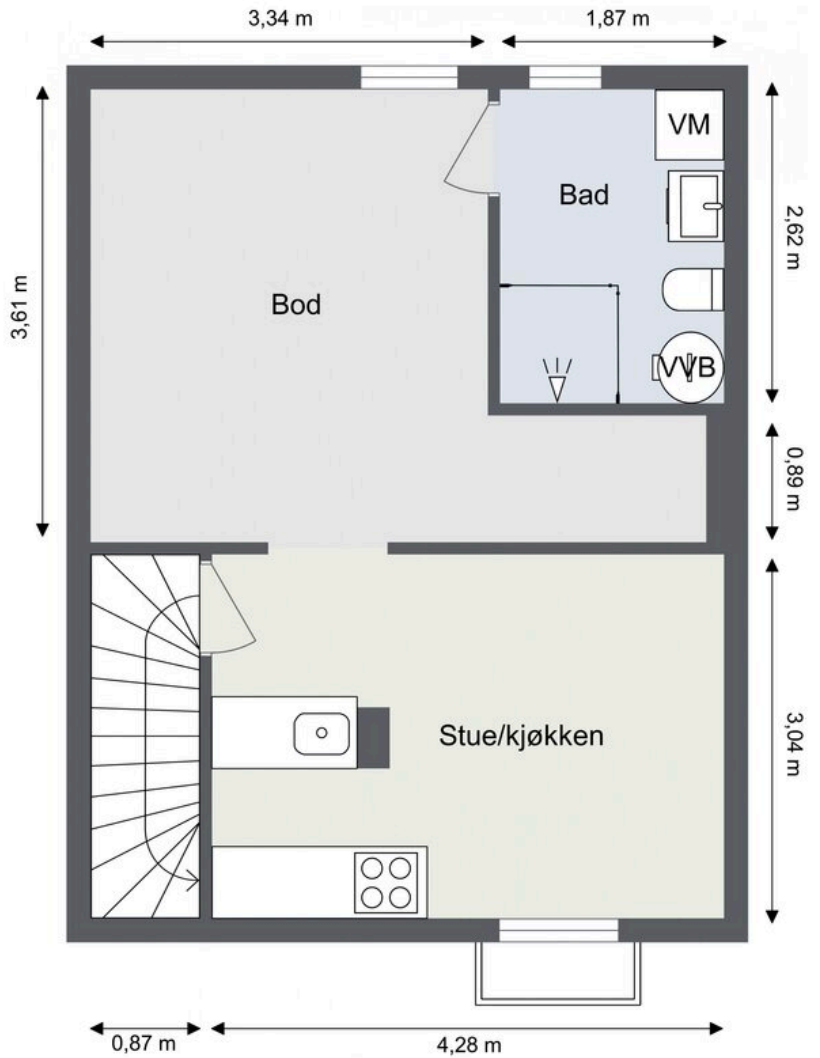
Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet










GALERIE D'ART
LE POUVOIR DES FLEURS












SALT
PEPPER

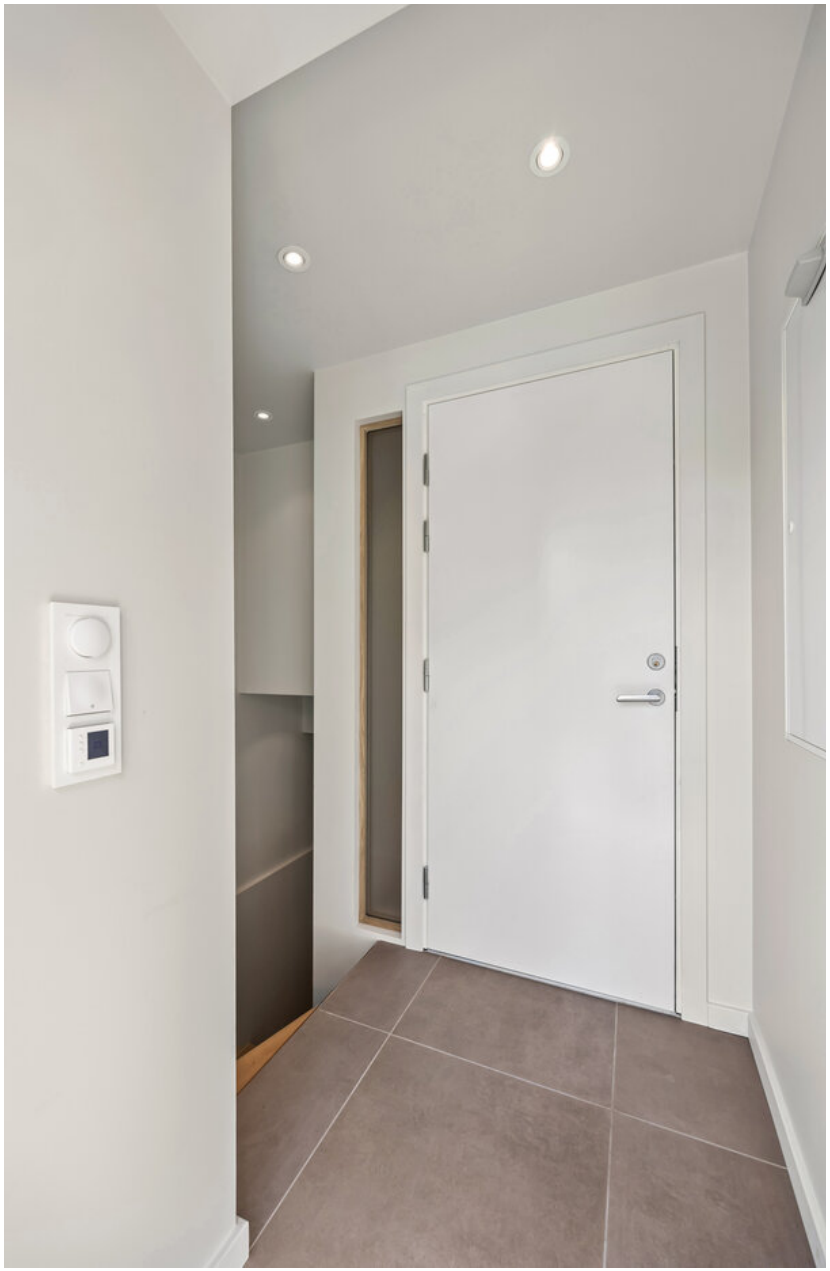



SMEG


Miele
Miele
















FUJITSU























Informasjon

Kalbakkfaret 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0266/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Kalbakkfaret 9, 0950 OSLO
Gnr 91, bnr 40 i Oslo kommune
Andelsnr 37 i Nedre Kalbakken Borettslag, org.nr. 948714930

Selgere
Arne Valebjørg Pladsen
Elise Deila Pladsen

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)
63 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 963 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 972 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 981 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 129 kvm
Totalt BRA: 129 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 37 kvm. Bad, stue/kjøkken og bod.
Total BRA: 37 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, gang, kjøkken og stue.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 26 kvm. Vestvendt terrasse med adkomst fra stue.

2. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Bad, gang, to soverom og innredet rom.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 18 kvm. Vestvendt veranda med adkomst fra soverom.

Innhold

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Kjeller: Bad, stue/kjøkken og bod.
1. etasje: Entré, gang, kjøkken og stue.
2. etasje: Bad, gang og tre soverom.

Fra stuen har du utgang til vestvendt terrasse på ca. 26 kvm.
Fra soverom har du utgang til vestvendt veranda på ca. 18 kvm.

Standard

Kjøkkeninnredning 1. etasje:
Epoq kjøkkeninnredning fra 2021. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kvarts med underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Baderom i 2. etasje:
Badet er i følge eier pusset opp i 2024. Dokumentasjon er fremvist. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, veggskap med speilfronter og belysning, dusj med innfellbare dører i herdet glass, badekar, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning kjeller:
HTH kjøkkeninnredning fra 2012. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, belysning under overskap og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Baderom i kjeller:
Badet er i følge eier pusset opp i 2020 under tidligere eier. Dokumentasjon er ikke fremvist. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, speil og belysning over servant, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige dører:
- Kjeller: Isolert entrédør mellom trapperom og stue/kjøkken. Profilert innvendig dør.
- 1. etasje: Isolert entrédør mellom entré og gang.
- 2. etasje: Glatte innvendige dører.

Overflater på innvendige gulv:
- Laminat.
- Flislagte overflater.
- Enstavs parkett.

Overflater på innvendige vegger:
- Malt panel.
- Sparklet og malte plater.

Overflater på innvendig himling:
- Sparklet og malte plater.
- Himlingshøyde er målt til ca: 2,02 m i stue/kjøkken i kjeller, 2,28 m i stue og fra 2,07 m til 2,39 m i soverom.

Fast inventar:
- Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i en gang.
- Plassbygget garderobeskap med skuffer og hyller i innredet rom i 2. etasje.
- Garderobeskap med glatte fronter i to soverom.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
- Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
- Feieluke i loft.

Ildsteder:
Elementpeis med glatte hvite vanger. Innsats med glassdører. Ildfast plate er montert.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2012, montert i bad i kjeller. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Avløpsrør i støpejern og plast.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom og kjøkkenbenk.
- Dreneringsrør fra fordelerskap i soverom med utløp i bad.
- Sensor for automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk og fordelerskap i 1. etasje.

Ventilasjon:
- Romventilator i innredet rom.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Luftespalte med lufttilførsel i dør til bad.
- Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad.
- Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Terrasse/veranda:
- Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 26 kvm. Terrassebord på bjelkelag og levegg i trekonstruksjon.
- Vestvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 18 kvm. Terrassebord på bjelkelag og levegg i trekonstruksjon.

Generelle opplysninger
Det er ikke etablert brannvegg mellom boenhetene i loftet, og loftet over boligene

er åpent, noe som medfører at naboseksjonene er tilgjengelige fra loftet.

Lovlighet:
Boligens godkjente plantegninger datert 20.04-2022 for kjeller samsvarer med dagens planløsning. Ferdigattest for bruksendring på deler av kjelleren, datert 14.11-2023 er fremvist.
Boligens godkjente plantegninger datert 15.04-2021 for 1.- 2. etasje samsvarer med dagens planløsning.

Ett av soverommene i 2. etasje er av noe mindre størrelse, med et gulvareal på ca. 4 m^2, inkludert plassbygget skap. Ifølge de opprinnelige plantegningene var rommet tegnet noe større, med et gulvareal på ca. 6 m^2. Rommet er i bruk og fremstår som ett soverom, og er derfor omtalt som dette i denne rapporten.

Dokumentasjon:
Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
Samsvarserklæring datert 01.06-2021 for følgende arbeid: Rehabilitering og vedlikehold av elektro installasjon.

Samsvarserklæring datert 10.07-2024 for følgende arbeid. Lagt opp og montert følgende: 4 stk SG downlights. 1 stk stikk over servant. 1 stk stikk over benkeplate. Vifte med fukt og timer og bryter. Ny kurs og sikring til vaskemaskin. Ny kurs og sikring til tørketrommel. Stikk til vaskemaskin og tørketrommel. Ledstripe under overskap med bryter.

Samsvarserklæring datert 25.06-2023 for følgende arbeid: Overordnet vvs arbeid. Skiftet hovedstoppekran. Montert ny vann- og avløpsrør fra kjeller opp til 2. etasje på eksisterende opplegg. Montert ny servant batteri med opplegg for oppvaskmaskin på badet i 2. etasje. Montert nytt fordelerskap med automatisk vannstopper under vasken på kjøkkenet i 1. etasje. Montert nytt kjøkkenkran og koblet på oppvaskmaskinen. Montert nytt frostfritt utekran.

Faktura: Utvide kjellervindu i betong i kjeller. Montering av vindu med vindusbeslag og listverk.
Faktura: Fjerning av skjeggkre.
Faktura: Bygging av trapp.
Faktura: Flis legging og malings arbeid.
Faktura: Ferdigstille baderoms prosjekt etter Drammen VVS.
Dokumentasjon på oppussing av bad i 2. etasje.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Rekkverk og annen fallsikring kjeller: Det ingen håndløpere.
- Rekkverk og annen fallsikring 1. etasje: Manglende håndløper/rekkverk på en del i toppen av trappen.
- Verandadør: Døren er av noe eldre dato.
- Etasjeskiller: Skjevheter.
- Rekkverk og annen fallsikring veranda: Det er registert noe avflassing på maling på rekkverket. For lav rekkverkshøyde.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke samsvarserklæring på mindre deler av anlegget.
- Overflater på innvendige gulv bad 2. etasje: Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:
Rom under terreng:
Hulltaking er utført i stue/kjøkken. Det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt over 20 % i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. I dette tilfellet er det

observert tegn til soppdannelser på innvendig panel. Tg 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og mulig fjerning av treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng. Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000.

Dette i følge vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Det er 10 parkeringsplasser utenfor Kalbakkslyngen som leies ut gjennom styret.

Modernisering og påkostninger

Rekkehuset er gjennomgående pusset opp siden overtakelse i 2021. Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
– Glass i peisdør byttet.
– Forlenget rør til utekran (rør-i-rør).
– Terrassesbord (Møre Royal) lagt på balkong.

2024:
– Montert ny elektrisk markise.
– Byttet ny terrasse med utebod.

2023:
– Deler av kjeller godkjent for varig opphold.
– Flyttet opprinnelig kjøkken i 1. etasje til kjelleren.

2022:
– Ny lysgrav og rømningsvindu i kjeller.
– Eksisterende varmepumper flyttet ifm. oppussing.
– Dobbel lag gipsplater i 1. etasje for lydisolering.
– Skifte av gulv og karmlister i flere rom.
– Nytt undergulv mellom kjeller og 1. etasje.
– Enstavs eikeparkett i 1. og 2. etasje.
– Himlings plater i kjeller og 1. etasje byttet.
– Installert akustikk-profiler og gipsplater i tak.

2021:
– Ny trapp mellom 1. og 2. etasje.
– Nytt Epoq-kjøkken i 1. etasje montert.
– Fliser lagt i gang i 1. etasje.
– Ny innvendig trapp mellom kjeller og 1. etasje.
– Ny peis montert og tilkoblet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 2. etg ble total-rehabilitert og utvidet sommeren 2024. Arbeidet ble utelukkende utført av fagfolk: Drammen Rørleggerbedrift AS, Drammen Elektro AS og Grigorjevs Flis & Byggtjenesten. Drammen VVS AS ble opprinnelig hyret inn som total-entreprenør på badet, selskapet gikk imidlertid konkurs kort tid etter oppstart av badet. Vi valgte imidlertid å hyre inne alle allerede engasjerte underentreprenører direkte for å ferdigstille badet (prosjektleder, rørlegger, snekker/flislegger og elektriker). Bad i kjeller ble bygget i regi av tidligere eier, slik vi forstår det ble det bygget i ca 2020. Vi har ingen dokumentasjon på arbeidet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etg: Membran og nye sluk ble satt inn. Arbeidet ble gjort av flislegger og rørlegger. Drammen Rørleggerbedrift AS og Grigorjevs Flis & Byggtjenesten stod for arbeidet.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etg: Drammen Rørleggerbedrift AS og Grigorjevs Flis & Byggtjenesten stod for arbeidet. Drammen Rørleggerbedrift AS var ansvarlige for dokumentasjon. Full beskrivelse følger i baderoms-dokumentasjon (se eget vedlegg).

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg mener innside av pipe ble rehabilitert i regi av sameiet for et par år siden, sammen med tilpasning av ny hette på pipa. Eier har selv byttet og installert ny peisinnsats - se punkt 6 for detaljer.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: I forbindelse med oppbygging av lysgrav, ble det lagt drenerende masser (leca) på forsiden av huset (mot veien), rundt og under støttemur - dette ble gjort av undertegnede.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av: Honningdal Elektro AS og Drammen Elektro AS. Alt av elektrisk anlegg i boligen er skiftet med unntak av elektrisk anlegg i bad i kjeller. Arbeidet er gjort i perioden 2021-2025. Hovedstrøminntakt er flyttet og det er satt inn nytt sikringsskap. Alt arbeid er utført av Honningdal Elektro AS, med unntak av arbeid i forbindelse med oppussing av bad i 2. etg 2024, som er utført av Drammen Elektro AS. Manuelle dimmere med smarthus tilleggsfunksjon (Zigbee-protokoll, kompatibelt med Philips Hue) er montert i 1. og 2. etg. Det er montert varmekabler i gang 1. etg. Det er montert varmefolie under parkett i hele 1. etg, samt under laminat i hele kjeller. De fleste spotter i huset er dim-towarm. Det er montert elbil-lader på yttervegg. I forbindelse med dette er det montert en transformator på innervegg i gangen (dette er var nødvendig for lading av Renault Zoe). Transformator kan fjernes dersom man har annen type elbil, da de fleste elbiler ikke er avhengige av transformator.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2. oktober 2024.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av: Honningdal Elektro AS. Se punkt 4. Installert 2022.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av: Malak Rørservice AS og Drammen Rørleggerbedrift AS. Soil er byttet i 2021. Alt av rør i 1. og 2. etasje og rør til begge kjøkken er byttet i perioden 2021-2025. Alt av arbeider er utført av Malak Rørservice AS, med unntak av arbeid i forbindelse med oppussing av bad i 2. etg som er utført av Drammen Rørleggerbedrift AS. Det er satt inn 2 nye fordelerskap: ett i 1. etg under kjøkken-benk og ett på vegg mot nytt bad i 2. etg. Det er også anlagt ny frostfri kran på yttervegg mot veien. Undertegnede har montert utekran på enden av terassen på baksiden av huset. Det var allerede anlagt en utekran på husvegg. Denne ble koblet fra, og eier skjøtet med nye PEX-rør (rør i rør) til enden av boden, der det er

anlagt kran. Dette er det eneste arbeidet på rør som ikke er gjort av fagperson.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble laget åpning i bærevegg mellom kjøkken og stue og lagt inn stål-bærebjelke, samt tatt ut ny åpning for ny trapp mellom 1. og 2. etg i 2021 . Arbeidet ble utført av Norges Entreprenør AS. Arbeidet ble søkt inn til plan og bygg; ansvarlig søker: Brygga Arkitekter AS. (Referanse ferdigattest: 202104605 - 15) Nytt trappeløp ble bygget til kjeller. Råtrapp ble bygget av Byggmester Jens F. Pedersen AS i 2021. Halvdelen av kjelleren ut mot veien ble i 2023 godkjent for varig opphold. Ansvarlig søker: Pro Arkitekt AS (Referanse ferdigattest: 202115201 - 24). Det ble i forbindelse med dette arbeidet laget ny lysgrav og satt inn nytt rømningsvindu i kjelleren i 2022 (vindu satt inn av Vrålstad Bygg AS). Eksisterende varmepumper ble fra- og påkoblet i forbindelse med oppussing i regi av ACsenteret. Varmepumpe i 2. etg ble flyttet. Følgende arbeid er utført av undertegnede i perioden 2021-2025: - Epoq kjøkken i 1. etg montert 2021. - Kjøkken i kjeller ble bygd i 2023. Skap og skuffer fra et brukt HTH-kjøkken fra 2012 ble benyttet. Det ble installert ny benkeplate og vask. Rør- og elektrisk anlegg ble installert av henholdsvis rørlegger og elektriker. - Riving av alle veggplater i 1 etg, samt bygging av splittet stenderverk i hele 1. etg mot naboer på hver side for bedre lydisolering. Plating av vegger med gips i trappegang mot kjeller, i hele 1. etg, i gang og ett soverom i 2. etg. Det er også lagt dobbelt lag med gips i 1. etg (underliggende lag består av fibergips som tillater skruing dirkete i vegg, bæreevne per skrue beregnet til 30 kg). Det er i tillegg gjort endringer av indre vegg-plasseringer i 1. og 2. etg. - Gulv- og karmlister er skiftet i de fleste rom. - Skifte av gulv mellom kjeller og 1. etg. Her er det lagt nytt undergulv av spon + dobbel gips. Det er brukt 12 mm sylomer-klosser mellom sponplatene og bjelkelaget for å redusere trinnlyd. Bjelke-laget er forsterket med kerto-bjelker. Ny 1-stavs eikeparkett er lagt av selger i hele 1. og 2. etg med unntatk av ett soverom. Fliser i gang i 1. etg er lagt av selger, varmekabler er lagt av elektriker. - Takplater i kjeller og 1. etg er byttet. Gipsplater i tak er festet med bruk av akustikk-profiler (med unntak av yttergang). - Ny trapp er montert av selger mellom 1. etg og 2. etg. - Det ble montert ny stigetrapp mellom 2. etg og loft. - Peis er montert og bygget av selger etter kontroll av feier-vesen. Peisen ble opprinnelig kjøpt brukt (Nordpeis N-36V), og er omlakkert. Nytt glass er skiftet av selger i 2025 da det oppstod en sprekk i glasset. Det er benyttet friskluft-inntak på peisen, dette er hentet fra parallelt pipeløp som ikke er koblet mot andre peiser (etter avklaring med feiervesen). - Platting er bygd av eier i 2024-2025. Det ble oppført en bod mot Kalbakkfaret 11, plattingen ble også betydelig utvidet. Dette er ikke søkt inn til styret, hvilket det etter vedtektene egentlig skulle. Det er benyttet impregnert Møre Røyal Naturimpregnert trevirke, som innebærer redusert vedlikeholdsbehov i årene framover. Eier har også koblet seg på eksisterende PEXrør fra yttervegg, og har forlenget denne frem til ende av bod for å anlegge utekran, det er lagt rør-i-rør. Det ble også montert ny elektrisk markise i 2024. - Det ble lagt nye terrassebord (Møre Royal Natur-impregnert) på balkong i 2. etg i 2025.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målinger ble gjort i perioden november 2022 til jan 2023. Målinger var innenfor grenseverdier, se vedlagt dokumentasjon.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Viser til tidligere punkt. Peis er montert av eier. Det oppstod en sprekk i

peis-glass som nå er byttet. Undertegnede antar at dette skyldes for hard stramming av innvendig ramme mot glasset etter omlakkering.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Eier av Kalbakkfaret 9 oppdaget tilløp til sopp i sin loftsdel i løpet av det siste året. Dette ble tilsett av sameiet, og slik jeg forstår det så var lufte-åpningen tettet. Dette ble slik jeg forstår det rettet opp i.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er noe skjevheter i gulvene. I 1. etg ble majoriteten av skjevheter i gulvet rettet opp ved skifte av gulv, men det er noe fall siste 1-2 meter mot vinduer mot platting i 1. etg. I 2. etg og kjeller er det større skjevheter i gulvet, som er delvis rettet opp med avrettingsmasse i noen rom.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Det ble oppdaget skjeggkre i firemannsboligen. Januar 2025 ble alle fire enheter i firemannsboligen behandlet for skjeggkre av skadedyrfirma. Se vedlagt dokumentasjon.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Det har oppstått kondens fra innvendig del av varmepumpe i 1. etg når denne er brukt for avkjøling, det har da dryppet noen dråper fra denne under/etter bruk. Denne er ikke kontrollert av service-person etter installasjon.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Oppvaskmaskin 1. etg: denne har ved noen tilfeller gitt feilmelding forbundet med tømming av avløpsvann. Dette har stort sett ordnet seg ved å skruv maskinen av og på.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Prospekt når undertegnede kjøpte eiendommen i 2021.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Det ligger ute en ny reguleringssak angående utbygging av Bredtveit fengsel:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553831.
Tidligere prosesser med utbygging av fengselet har blitt stoppet på bakgrunn av massiv lokal motstand.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Beskriv: Undertegnede har disponert hage-flekk på andre side av bekk på vestsiden av eiendommen - denne eies formelt av Statsbygg.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Det er noe knirk i parketten i 1. etg. Det antas at dette skyldes at kjøkken hviler på parketten. Undertegnede antar at det er mulig å fikse ved å skjære et kutt i parketten i bakkant av kjøkken-list. Det er noe knirk i trappen. Skyvedør er øverst i trappeløp i 2. etg er noe treg/hard.

Bygningssakkyndig

DANIEL AAS

Byggemåte

Gulv på grunn:
Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue/kjøkken og innredet rom. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm.

Rom under terreng:
Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Stue/kjøkken, bad og bod.

Vinduer:
- Kjeller: Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2021 i stue/kjøkken. Vinduer med tolags isolerglass, uten synlig datomerking for øvrig.
- 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018 og 2017.
- 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2020, 2018 og 2017.

Ytterdører:
- Isolert ytterdør med glassfelt.
- Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2015.

- Kjeller med grunnmur i betong.
- Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Alle bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldene.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskiner.
- TV kan kjøpes utenom.
- Vaskemaskin i hybel kan kjøpe utenom.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Alt av hvitevarer.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med

mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

- Det er montert luft til luft varmepumpe i 1.- 2. etasje.
- Varmefolie er i følge eier lagt i følgende rom: Bod og stue/kjøkken i kjeller og stue og kjøkken i 1. etasje.
- Varmekabler er i følge eier lagt i følgende rom: To bad, entré og en gang.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at de har et gjennomsnittlig strømforbruk på ca. 21.000kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 828,- pr. mnd.

Inkluderer: Bredbånd, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, innboforsikring og bredbånd.

Felleskostnader: 4.516,-
Leietillegg påbygg: 81,-
OpenNet: 231,-

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Felleskostnadene økte med 10% fra 01.01.25. Det har også vært en økning på leien av garasje og parkeringsplasser.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm.
- Felleskostnader.
- Innboforsikring.
- TV.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 493 657,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 974 626,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra OBOS OpenNet.

Borettslaget

Om borettslaget

Påbygg:
Ved ønske om påbygging må det søkes til styret i forkant. Påbygging kan kun skje etter godkjent søknad fra styret.

Bytte av sluk:
Andelseiere kan søke styret om støtte dersom man bytter sluk på badet. Hvis andersleier engasjerer en fagperson til å bytte sluk og soilrør vil man kunne få refundert opp til kr 10 000, dersom man fremlegger dokumentasjon på hva som er gjort, samt kvittering. Merk: Det er opp til styret å godkjenne fra sak til sak.

Platting:
Det er tillatt å bygge platting. Men først etter at styret har godkjent en søknad. Plattingen på eiendommen er bygd av eier i 2024-2025. Det ble også oppført en bod mot Kalbakken 11, samt at plattingen ble betydelig utvidet. Arbeidet er ikke søkt om til styret.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Det er normalt forkjøpsrett i borettslaget. Meldefristen for medlemmene i borettlaget og i Obos var satt til 30.05.2025. Det var ingen som meldte interesse innenfor fristen og nå er muligheten til å melde forkjøp utløpt.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 63 000,- pr. 01.05.2025

Borettslaget har et lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenummer: OBOS02-98207825719
Restsaldo: 8.431.057,-
Restløetid: 24 år 5 mnd.
Antall terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,95%

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

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesformue

Kr 3 724,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Info fra selger: Vedlikehold av hagen er beboernes ansvar og i dette huset har konsensus på ordning med at det kjøpes inn plantejord og blomster om våren. I tillegg spleiser man på gressklipping utført av 3 part.
Man spleiser også på hageredskap og den type felles kostnader.

Dyrehold

Etter utfylt erklæring er det tillatt med hund og katt, men innhent opplysninger hos nærmeste naboer vedrørende allergi før eventuell anskaffelse.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6658854

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 24 877 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidede fellesarealer i borettslaget med store grøntarealer rundt bebyggelsen. Borettslagets tomt er meget pent opparbeidet med hekk og prydbusker. Meget barnevennlig område med lekeplasser og sittegrupper.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling

Det er fremvist en rapport fra en radonmåling. Resultatet viser en verdi på 103 Bq/m^3. For at en radonmåling skal anses som godkjent for varig opphold i en bolig, må radonnivået i inneluften være under 150 Bq/m^3.

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kalbakkfaret 9 ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Kalbakken, med nærhet til offentlig transport, skoler, kjøpesentre og flotte rekreasjonsområder i marka. Lillomarka byr på et godt utbygd lysløypenett med utallige muligheter for skiturer om vinteren og gå- eller sykkelturer om sommeren. Populære turmål som Lilloseter og Sinober tilbyr hyggelige sportsstuer med servering.

I nærområdet finner du også Lillomarka arena, et moderne helårsanlegg for breddeidrett med løyper, standplass, kunstgressbane og idrettsbygninger – spredt over hele 86 dekar. Området har ellers kort vei til fotballbaner, lekeplasser, idrettshall og treningssenter.

Et steinkast unna ligger idylliske Vesletjern, perfekt for bading, grilling eller en rolig dag i naturen. Herfra kan du følge merkede løyper videre til både Alnsjøen og Breisjøen, eller utforske turveier langs Grorudelva. Kalbakkfaret kombinerer nærhet til byen med enkel tilgang til marka – en ideell beliggenhet for både familier og friluftsentusiaster.

Bebyggelse
Det er primært småboliger, firemannsboliger og blokkbebyggelser i området.

Skoler og barnehager
Nordtvet skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av firemannsbolig, datert 28.02.1964.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og innlemming av felles kjellerareal, datert 14.11.2023
Det foreligger ferdigattest for åpning i bærevegg og hulltaking i dekke, datert 22.11.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Den delen av kjelleren som i dag brukes som soverom/kjellerstue, er ikke godkjent for varig opphold, pga lysinnslipp. Rommet er byggemeldt som bod/gang. Stue/kjøkkendelen er godkjent for varig opphold.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det ble den 13.05.2025 gitt rammetillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel kjeller (H0101) i Nedre Kalbakkvei 11. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202551759.

- Det ble den 23.12.2024 gitt tillatelse til bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendringer i Nedre Kalbakkvei 17. Se mer på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202459590.

- Trondheimsveien 375 med flere - Bestilling av oppstartsmøte - Erstatning av Bredtveit fengsel og etablere nytt kvinnefengsel. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et nytt kvinnefengsel på Bredtveit som tilfredsstiller dagens krav til kriminalomsorg tilpasset 50 høysikkerhetsplasser, en nasjonal

forsterket fellesskapsavdeling (NFFA) med 6 plasser, samt behov for 20 overgangsboliger (lavsikkerhet).
Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202553831.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/91/40:
09.12.1958 - Dokumentnr: 14708 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1959 - Dokumentnr: 1680 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1962 - Dokumentnr: 2572 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.06.1966 - Dokumentnr: 7926 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.kjellerrom.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

21.10.1968 - Dokumentnr: 15756 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

22.10.1968 - Dokumentnr: 15872 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.kjellerrom.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.07.1986 - Dokumentnr: 42950 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

09.02.2012 - Dokumentnr: 116174 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten
Org.nr: 996 922 766
Bestemmelse om støyskjerm

29.08.2012 - Dokumentnr: 701311 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om støyskjerm

10.12.2012 - Dokumentnr: 1047933 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
gjelder støyskjerm
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet

Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune, org.nr 958 935 420

12.03.1955 - Dokumentnr: 3711 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:91 Bnr:2

12.08.1993 - Dokumentnr: 36945 - Målebrev

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Borettslaget består av 154 andelsleiligheter i varierte hustyper.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på

dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 630,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 320,-

Samlet skal selger betale kr. 178 540,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. juni 2025

Megler

Thomas Ringsvold, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Kalbakkfaret 9

Kalbakkfaret 9

Nabolaget Kaldbakken/Bredtvet - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	12 min 1.1 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	24 min 1.9 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 3.6 km
Kuben videregående skole	7 min

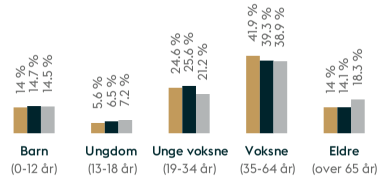
Offentlig transport

Bredtvet Linje 25, 68, 126	3 min 0.2 km
Rødtvet Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Nyland stasjon Linje L1	11 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Utforskeren barnehage Hus A (1... 45 barn	4 min 0.3 km
Bredtvet barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0.5 km
Nordtvet barnehage (3-5 år) 54 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kaldbakken/Bredtvet	1 846	1 029
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

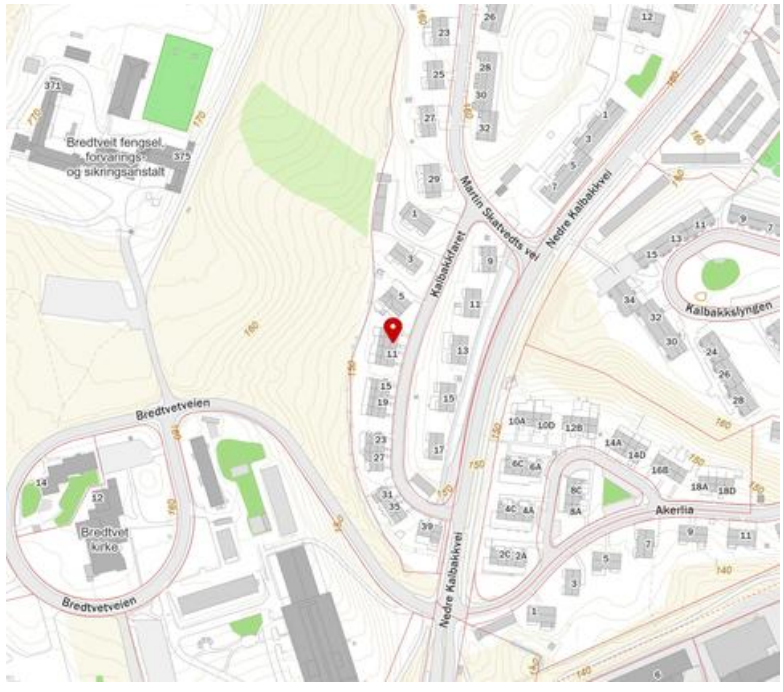
Sport

Bredtvedt videregående	4 min
Kalbakken kunstgressbane	9 min
Fresh Fitness Kalbakken	9 min
SATS Kalbakken	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

KALBAKKFARET 9, 0950 OSLO

Gnr: 91 Bnr: 40 301 Oslo kommune.
Rekkehus

Dato befaring:	20/05/2025
Utskriftsdato:	03/06/2025
Oppdragsnummer:	97606
Referansenr:	10757

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Alle bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldene.

Referansenivå
Boligen er oppført i 1953, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard
Bolig med normal god standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
– Glass i peisdør byttet.
– Forlenget rør til utekran (rør-i-rør).
– Terrassesbord (Møre Royal) lagt på balkong.

2024:
– Montert ny elektrisk markise.
– Byttet ny terrasse med utebod.

2023:
– Deler av kjeller godkjent for varig opphold.
– Flyttet opprinnelig kjøkken i 1. etasje til kjelleren.

2022:
– Ny lysgrav og rømningsvindu i kjeller.
– Eksisterende varmepumper flyttet ifm. oppussing.
– Dobbel lag gipsplater i 1. etasje for lydisolering.
– Skifte av gulv og karmlister i flere rom.
– Nytt undergulv mellom kjeller og 1. etasje.
– Enstavs eikeparkett i 1. og 2. etasje.
– Himlings plater i kjeller og 1. etasje byttet.
– Installert akustikk-profiler og gipsplater i tak.

2021:
– Ny trapp mellom 1. og 2. etasje.
– Nytt Epoq-kjøkken i 1. etasje montert.
– Fliser lagt i gang i 1. etasje.
– Ny innvendig trapp mellom kjeller og 1. etasje.
– Ny peis montert og tilkoblet.

Oppgraderinger i borettslaget.

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tyder

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Rekkverk og annen fallsikring
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Rekkverk og annen fallsikring
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Rom under terreng – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 25 000 – 50 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Arne V. Pladsen
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Arne V. Pladsen, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikk.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikk.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 91 Bnr: 40
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	24877.6
Hjemmelshaver:	Nedre Kalbakken Borettslag
Adresse:	Kalbakkfaret 9, 0950 Oslo

Andelsleilighet

Selskap:	Nedre Kalbakken Borettslag
Organisasjonsnr:	948 714 930
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Arne Valebjørg Pladsen & Elise Deila Pladsen
Andelsnummer:	37

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	20/05/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	19/05/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	19/05/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	20/05/2025		Godkjente plantegninger er hentet fra Oslo saksinnsyn.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår	1953

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	37	21	16
1. etasje	54	54	0
2. etasje	38	38	0
Sum bolig:	129	113	16

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Bad, Stue/kjøkken	Bod
1. etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Stue	
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	37	0	0	0
1. etasje	54	0	0	26
2. etasje	38	0	0	18
Sum bolig:	129	0	0	44
Sum BRA:	129			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Stue/kjøkken, Bod		
1. etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Rekkehus

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslaget ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det er ikke etablert brannvegg mellom boenhetene i loftet, og loftet over boligene er åpent, noe som medfører at naboseksjonene er tilgjengelige fra loftet.

Det er fremvist en rapport fra en radonmåling. Resultatet viser en verdi på 103 Bq/m³. For at en radonmåling skal anses som godkjent for varig opphold i en bolig, må radonnivået i inneluften være under 150 Bq/m³.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger datert 20.04-2022 for kjeller samsvarer med dagens planløsning.
Ferdigattest for bruksendring på deler av kjelleren, datert 14.11-2023 er fremvist.

Boligens godkjente plantegninger datert 15.04-2021 for 1.- 2. etasje samsvarer med dagens planløsning.

Ett av soverommene i 2. etasje er av noe mindre størrelse, med et gulvareal på ca. 4 m², inkludert plassbygget skap. Ifølge de opprinnelige plantegningene var rommet tegnet noe større, med et gulvareal på ca. 6 m². Rommet er i bruk og fremstår som ett soverom, og er derfor omtalt som dette i denne rapporten.

Kjeller. Arealbestemmelser/måleregler: Arealet i kjeller er angitt som bruksareal/primærareal da det oppfyller de krav til måleverdig areal som fremgår av norsk standard NS.3940. Kravet i.h.t. til standarden er at arealet er innredet til boligformål, og at takhøyden er minst 1.9. m. Forskriftsmessige forhold. Gjeldende byggeforskrifter angir 2.4 m som standard takhøyde i boligareal. I deler av rom, i enkelte rom, og i del av bygning kan det være lavere høyde. Krav om tilfredstillende planløsning medfører at det settes en nedre grense for romhøyde, og omfanget av redusert romhøyde. Det er anbefalt en høyde på 2,0 m. der det er lavest.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

Samsvarserklæring datert 01.06-2021 for følgende arbeid: Rehabilitering og vedlikehold av elektro installasjon.

Samsvarserklæring datert 10.07-2024 for følgende arbeid. Lagt opp og montert følgende: 4 stk SG downlights. 1 stk stikk over servant. 1 stk stikk over benkeplate. Vifte med fukt og timer og bryter. Ny kurs og sikring til vaskemaskin. Ny kurs og sikring til tørketrommel. Stikk til vaskemaskin og tørketrommel. Ledstripe under overskap med bryter.

Samsvarserklæring datert 25.06-2023 for følgende arbeid: Overordnet vvs arbeid. Skiftet hovedstoppekran. Montert ny vann- og avløpsrør fra kjeller opp til 2. etasje på eksisterende opplegg. Montert ny servant batteri med opplegg for oppvaskmaskin på badet i 2. etasje. Montert nytt fordelerskap med automatisk vannstopper under vasken på kjøkkenet i 1. etasje. Montert nytt kjøkkenkran og koblet på oppvaskmaskinen. Montert nytt frostfritt utekran.

Faktura: Utvide kjellervindu i betong i kjeller. Montering av vindu med vindusbeslag og listverk.
Faktura: Fjerning av skjeggkre.
Faktura: Bygging av trapp.
Faktura: Flis legging og malings arbeid.
Faktura: Ferdigstille baderoms prosjekt etter Drammen VVS.

Dokumentasjon på oppussing av bad i 2. etasje.

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue/kjøkken og innredet rom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. Det er lagt overflater på gulvet i kjelleren, noe som hindrer inspeksjon av gulvet mot grunnen for å avdekke eventuelle sprekkdannelser eller andre forhold. Fuktoverflateindikator er ikke benyttet da det er lagt overflater på gulvene samt gulvvarme. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet.
Tg 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betongguly.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betongguly. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Tyder

Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Stue/kjøkken, bad og bod.

Tilstandsvurdering: Hulltaking er utført i stue/kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt over 20 % i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. I dette tilfellet er det observert tegn til soppdannelser på innvendig panel. Prøvetaking bør utføres. Årsak til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring. Tg 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og mulig fjerning av treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng.

Estimatet er basert på fjerne av treverk og panel (orginask materiale) på ytterveggene.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000,-

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Kjeller: Vinkeltrapp i tre.
1. etasje: Vinkeltrapp og rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk/fallsikring tilknyttet innvendige trapper.

Tilstandsvurdering: Kjeller: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere.
1. etasje: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det manglende håndløper/rekkverk på en del i toppen av trappen.
Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Verandadør med tolags isolerglass, uten synlig datomerking.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

TG: 2

Tyder

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller: Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2021 i stue/kjøkken. Vinduer med tolags isolerglass, uten synlig datomerking for øvrig.
1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018 og 2017.
2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2020, 2018 og 2017.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Kjeller: Isolert entrédør mellom trapperom og stue/kjøkken. Profilert innvendig dør.
1. etasje: Isolert entrédør mellom entré og gang.
2. etasje: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hullyd, ofte benevnt "bomlyd".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Laminat. Flislagte overflater. Enstavs parkett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt panel. Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde er målt til ca: 2,02 m i stue/kjøkken i kjeller, 2,28 m i stue og fra 2,07 m til 2,39 m i soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag mellom 1.- 2. etasje.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang og to soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i gang. Tg 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Tyder

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag mellom kjeller og 1. etasje.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og gang.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til Tg 1. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Feieluke i loft.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i støpejern og plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i soverom og kjøkkenbenk.
Dreneringsrør fra fordelerskap i soverom med utløp i bad.
Sensor for automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk og fordelerskap i 1. etasje.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Romventilator i innredet rom. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Luftespalte med lufttilførsel i dør til bad. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Det er montert luft til luft varmepumpe i 1.- 2. etasje.
Varmefolie er i følge eier lagt i følgende rom: Bod og stue/kjøkken i kjeller, stue og kjøkken i 1. etasje.
Varmekabler er i følge eier lagt i følgende rom: To bad, entré og en gang.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Elementpeis med glatte hvite vanger. Innsats med glassdører. Ildfast plate er montert.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Tyder

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2012, montert i bad i kjeller.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjeller: HTH kjøkkeninnredning fra 2012.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

1. etasje: Epoq kjøkkeninnredning fra 2021.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i kvarts med underlimt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 26 m².
Terrassebord på bjelkelag og levegg i trekonstruksjon.

Vestvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom, ca. 18 m².
Terrassebord på bjelkelag og levegg i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk i trekonstruksjon på veranda.
Rekkverkshøyden er målt til 88 cm.

Tilstandsvurdering: Det er registert noe avflassing på maling på rekkverket.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til Tg 2. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i en gang.
Plassbygget garderobeskap med skuffer og hyller i innredet rom i 2. etasje.
Garderobeskap med glatte fronter i to soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Større deler av anlegget med oppgradering i en periode mellom 2024-2021.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring datert 01.06-2021 for følgende arbeid: Rehabilitering og vedlikehold av elektro installasjon.

Samsvarserklæring datert 10.07-2024 for følgende arbeid. Lagt opp og montert følgende: 4 stk SG downlights. 1 stk stikk over servant. 1 stk stikk over benkeplate. Vifte med fukt og timer og bryter. Ny kurs og sikring til vaskemaskin. Ny kurs og sikring til tørketrommel. Stikk til vaskemaskin og tørketrommel. Ledstripe under overskap med bryter.

Samsvarserklæring datert 25.06-2023 for følgende arbeid: Overordnet vvs arbeid. Skiftet hovedstoppekran. Montert ny vann- og avløpsrør fra kjeller opp til 2. etasje på eksisterende opplegg. Montert ny servant batteri med opplegg for oppvaskmaskin på badet i 2. etasje. Montert nytt fordelerskap med automatisk vannstopper under vasken på kjøkkenet i 1. etasje. Montert nytt kjøkkenkran og koblet på oppvaskmaskinen. Montert nytt frostfritt utekran.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeid i forbindelse med oppussing av bad i kjeller. Badet ble pusset opp under tidligere eier.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring på mindre deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2020 under tidligere eier.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Flislagte overflater i dusjsone. Baderomsplater for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen.
Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene. TG: 1

Fast inventar – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2024.
Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, I dette tilfellet er høydeforskjell mellom topp flis ved dør og slukene 2 mm & 17 mm. Forholdet medfører en risiko for at vann fra en eventuell lekkasje ikke ledes mot sluket.
Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Badet fungerer, men dette avviker. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, badekar, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pladsen, Arne Valebjørg	9578-5999-4-1936986	2025-05-19 22:10:54
Pladsen, Elise Deila	9578-5995-4-1590150	2025-05-19 22:14:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. mai 2025

Oppdragsnummer
13-0266/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kalbakkfaret 9, 0950 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Elise Deila Pladsen, Arne Valebjørg Pladsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6658854
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad i 2. etg ble total-rehabilitert og utvidet sommeren 2024. Arbeidet ble utelukkende utført av fagfolk: Drammen Rørleggerbedrift AS, Drammen Elektro AS og Grigorjevs Flis & Byggtjenesten. Drammen VVS AS ble opprinnelig hyret inn som total-entreprenør på badet, selskapet gikk imidlertid konkurs kort tid etter oppstart av badet. Vi valgte imidlertid å hyre inne alle allerede engasjerte underentreprenører direkte for å ferdigstille badet (prosjektleder, rørlegger, snekker/flislegger og elektriker). Bad i kjeller ble bygget i regi av tidligere eier, slik vi forstår det ble det bygget i ca 2020. Vi har ingen dokumentasjon på arbeidet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etg: Membran og nye sluk ble satt inn. Arbeidet ble gjort av flislegger og rørlegger. Drammen Rørleggerbedrift AS og Grigorjevs Flis & Byggtjenesten stod for arbeidet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etg: Drammen Rørleggerbedrift AS og Grigorjevs Flis & Byggtjenesten stod for arbeidet. Drammen Rørleggerbedrift AS var ansvarlige for dokumentasjon. Full beskrivelse følger i baderoms-dokumentasjon (se eget vedlegg).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg mener innside av pipe ble rehabilitert i regi av sameiet for et par år siden, sammen med tilpasning av ny hette på pipa. Eier har selv byttet og installert ny peisinnsats - se punkt 6 for detaljer.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: I forbindelse med oppbygging av lysgrav, ble det lagt drenerende masser (leca) på forsiden av huset (mot veien), rundt og under støttemur - dette ble gjort av undertegnede.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av: Honningdal Elektro AS og Drammen Elektro AS. Alt av elektrisk anlegg i boligen er skiftet med unntak av elektrisk anlegg i bad i kjeller. Arbeidet er gjort i perioden 2021-2025. Hoved-strøminntakt er flyttet og det er satt inn nytt sikringsskap. Alt arbeid er utført av Honningdal Elektro AS, med unntak av arbeid i forbindelse med oppussing av bad i 2. etg 2024, som er utført av Drammen Elektro AS. Manuelle dimmere med smarthus tilleggsfunksjon (Zigbee-protokoll, kompatibelt med Philips Hue) er montert i 1. og 2. etg. Det er montert varmekabler i gang 1. etg. Det er montert varmefolie under parkett i hele 1. etg, samt under laminat i hele kjeller. De fleste spotter i huset er dim-to-warm. Det er montert elbil-lader på yttervegg. I forbindelse med dette er det montert en transformator på innervegg i gangen (dette er var nødvendig for lading av Renault Zoe). Transformator kan fjernes dersom man har annen type elbil, da de fleste elbiler ikke er avhengige av transformator.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2. oktober 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av: Honningdal Elektro AS. Se punkt 4. Installert 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av: Malak Rørservice AS og Drammen Rørleggerbedrift AS. Soil er byttet i 2021. Alt av rør i 1. og 2. etasje og rør til begge kjøkken er byttet i perioden 2021-2025. Alt av arbeider er utført av Malak Rørservice AS, med unntak av arbeid i forbindelse med oppussing av bad i 2. etg som er utført av Drammen Rørleggerbedrift AS. Det er satt inn 2 nye fordelerskap: ett i 1. etg under kjøkken-benk og ett på vegg mot nytt bad i 2. etg. Det er også anlagt ny frostfri kran på yttervegg mot veien. Undertegnede har montert utekran på enden av terassen på baksiden av huset. Det var allerede anlagt en utekran på husvegg. Denne ble koblet fra, og eier skjøtet med nye PEX-rør (rør i rør) til enden av boden, der det er anlagt kran. Dette er det eneste arbeidet på rør som ikke er gjort av fagperson.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble laget åpning i bærevegg mellom kjøkken og stue og lagt inn stål-bærebjelke, samt tatt ut ny åpning for ny trapp mellom 1. og 2. etg i 2021 . Arbeidet ble utført av Norges Entreprenør AS. Arbeidet ble søkt inn til plan og bygg, ansvarlig søker: Brygga Arkitekter AS. (Referanse ferdigattest: 202104605 - 15) Nytt trappeløp ble bygget til kjeller. Råtrapp ble bygget av Byggmester Jens F. Pedersen AS i 2021. Halvdelen av kjelleren ut mot veien ble i 2023 godkjent for varig opphold. Ansvarlig søker: Pro Arkitekt AS (Referanse ferdigattest: 202115201 - 24). Det ble i forbindelse med dette arbeidet laget ny lysgrav og satt inn nytt rømningsvindu i kjelleren i 2022 (vindu satt inn av Vrålstad Bygg AS). Eksisterende varmepumper ble fra- og påkoblet i forbindelse med oppussing i regi av ACsenteret. Varmepumpe i 2. etg ble flyttet. Følgende arbeid er utført av undertegnede i perioden 2021-2025: - Epoq kjøkken i 1. etg montert 2021. - Kjøkken i kjeller ble bygd i 2023. Skap og skuffer fra et brukt HTH-kjøkken fra 2012 ble benyttet. Det ble installert ny benkeplate og vask. Rør- og elektrisk anlegg ble installert av henholdsvis rørlegger og elektriker. - Riving av alle veggplater i 1 etg, samt bygging av splittet stenderverk i hele 1. etg mot naboer på hver side for bedre lydisolering. Plating av vegger med gips i trappegang mot kjeller, i hele 1. etg, i gang og ett soverom i 2. etg. Det er også lagt dobbelt lag med gips i 1. etg (underliggende lag består av fibergips som tillater skruing dirkete i vegg, bæreevne per skrue beregnet til 30 kg). Det er i tillegg gjort endringer av indre vegg-plasseringer i 1. og 2. etg. - Gulv- og karmlister er skiftet i de fleste rom. - Skifte av gulv mellom kjeller og 1. etg. Her er det lagt nytt undergulv av spon + dobbel gips. Det er brukt 12 mm sylomer-klosser mellom sponplatene og bjelkelaget for å redusere trinnlyd. Bjelke-laget er forsterket med kerto-bjelker. Ny 1-stavs eikeparkett er lagt av selger i hele 1. og 2. etg med unntatk av ett soverom. Fliser i gang i 1. etg er lagt av selger, varmekabler er lagt av elektriker. - Takplater i kjeller og 1. etg er byttet. Gipsplater i tak er festet med bruk av akustikk-profiler (med unntak av yttergang). - Ny trapp er montert av selger mellom 1. etg og 2. etg. - Det ble montert ny stigetrapp mellom 2. etg og loft. - Peis er montert og bygget av selger etter kontroll av feier-vesen. Peisen ble opprinnelig kjøpt brukt (Nordpeis N-36V), og er omlakkert. Nytt glass er skiftet av selger i 2025 da det oppstod en sprekk i glasset. Det er benyttet friskluft-inntak på peisen, dette er hentet fra parallelt pipeløp som ikke er koblet mot andre peiser (etter avklaring med feiervesen). - Platting er bygd av eier i 2024-2025. Det ble oppført en bod mot Kalbakkfaret 11, plattingen ble også betydelig utvidet. Dette er ikke søkt inn til styret, hvilket det etter vedtektene egentlig skulle. Det er benyttet impregnert Møre Røyal Natur-impregnert trevirke, som innebærer redusert vedlikeholdsbehov i årene framover. Eier har også koblet seg på eksisterende PEX-rør fra yttervegg, og har forlenget denne frem til ende av bod for å anlegge utekran, det er lagt rør-i-rør. Det ble også montert ny elektrisk markise i 2024. - Det ble lagt nye terrassebord (Møre Royal Natur-impregnert) på balkong i 2. etg i 2025.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målinger ble gjort i perioden november 2022 til jan 2023. Målinger var innenfor grenseverdier, se vedlagt dokumentasjon.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: Viser til tidligere punkt. Peis er montert av eier. Det oppstod en sprekk i peis-glass som nå er byttet. Undertegnede antar at dette skyldes for hard stramming av innvendig ramme mot glasset etter omlakkering.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Eier av Kalbakkfaret 9 oppdaget tilløp til sopp i sin loftsdel i løpet av det siste året. Dette ble tilsett av sameiet, og slik jeg forstår det så var lufte-åpningen tettet. Dette ble slik jeg forstår det rettet opp i.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Det er noe skjevheter i gulvene. I 1. etg ble majoriteten av skjevheter i gulvet rettet opp ved skifte av gulv, men det er noe fall siste 1-2 meter mot vinduer mot platting i 1. etg. I 2. etg og kjeller er det større skjevheter i gulvet, som er delvis rettet opp med avrettingsmasse i noen rom.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det ble oppdaget skjeggkre i firemannsboligen. Januar 2025 ble alle fire enheter i firemannsboligen behandlet for skjeggkre av skadedyrfirma. Se vedlagt dokumentasjon.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Det har oppstått kondens fra innvendig del av varmepumpe i 1. etg når denne er brukt for avkjøling, det har da dryppet noen dråper fra denne under/etter bruk. Denne er ikke kontrollert av service-person etter installasjon.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Oppvaskmaskin 1. etg: denne har ved noen tilfeller gitt feilmelding forbundet med tømming av avløpsvann. Dette har stort sett ordnet seg ved å skruv maskinen av og på.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Prospekt når undertegnede kjøpte eiendommen i 2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det ligger ute en ny reguleringssak angående utbygging av Bredtveit fengsel: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no /saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553831. Tidligere prosesser med utbygging av fengselet har blitt stoppet på bakgrunn av massiv lokal motstand.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Undertegnede har disponert hage-flekk på andre side av bekk på vestsiden av eiendommen - denne eies formelt av Statsbygg.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det er noe knirk i parketten i 1. etg. Det antas at dette skyldes at kjøkken hviler på parketten. Undertegnede antar at det er mulig å fikse ved å skjære et kutt i parketten i bakkant av kjøkken-list. Det er noe knirk i trappen. Skyvedør er øverst i trappeløp i 2. etg er noe treg/hard.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring /meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0266/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Pladsen, Elise Deila	**2025-05-19**	**Pladsen, Arne Valebjørg**	**2025-05-19**

Identifikasjon

bankID Pladsen, Elise Deila

Identifikasjon

bankID Pladsen, Arne Valebjørg

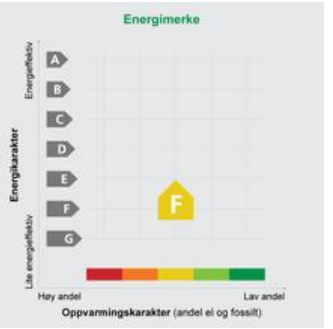
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kalbakkfaret 9
Postnr	0950
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	37 /
Gnr.	91
Bnr.	40
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1208998
Dato	13.12.2020



Innmeldt av	Milijana Latinovic-Stankovic

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kalbakkfaret 9	Gnr: 91
Postnr/Sted: 0950 Oslo	Bnr: 40
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 13.12.2020 21:57:47	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2020-1208998	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Milijana Latinovic-Stankovic	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

8530007 89/127 16.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.05.2025.

Boligselskap:	89 Nedre Kalbakken Borettslag
Organisasjonsnr:	948.714.930
Andelseier:	Arne Valebjørg Pladsen Elise Deila Pladsen
Leieobjektnr:	127
Adresse:	Kalbakkfaret 9, 0950 OSLO
Andelsnummer:	37
Borettsinnskudd:	kr 7.670,–
Hjemmeside:	web2.herborvi.no/0089

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6658854.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Se for øvrig innkalling til generalforsamling for informasjon om borettslaget.
- Parkeringsplasser: Det er 10 parkeringsplasser utenfor Kalbakkslyngen som leies ut gjennom styret.
- Garasje / parkeringsplass: Ved salg av leilighet med bruksrett til parkeringsplass / garasje, må plassen sies opp i eget skjema til styret og OBOS. Det påløper et eierskiftegebyr i den forbindelse, etter gjeldende satser. Det er 34 garasjer som beboerne eier selv (ikke knyttet til leil). Tidligere ble disse lyst ut ved rundskriv i borettslaget, men nå kan eierne selge selv da det ikke er noen venteliste. Ved salg av garasjer (både separat og sammen med andel i borettslaget), må det også sendes egen melding til styret for garasjelaget. Melding sendes til styreleder i garasjelaget Alf Kristian Austad på austad@tti.no. I tillegg må plassen sies opp særskilt hos OBOS.
- Godkjenning av ny andelseier: Sendes til nkbl@live.no.
- Påbygg: Ved ønske om påbygging må det søkes til styret i forkant. Påbygging kan kun skje etter godkjent søknad fra styret.
- Bytte av sluk: Andelseiere kan søke styret om støtte dersom man bytter sluk på badet. Hvis andersleier engasjerer en fagperson til å bytte sluk og soilrør vil man kunne få refundert opp til kr 10 000, dersom man fremlegger dokumentasjon på hva som er gjort, samt kvittering. Merk: Det er opp til styret å godkjenne fra sak til sak.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 10% fra 01.01.25. Det har også vært en økning på leien av garsje og parkeringsplass.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS02-98207825719	A	8.431.057,-	24 år 5 md.	12		Flyt	5,95%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.828,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.516,-
Leietillegg påbygg	81,-
OpenNet	231,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	80,-	3.874,-	3.724,-	62.464,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS02-98207825719	62.002,-	402,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 63.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher Morgenstierne tlf.22 86 56 35 ev. pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ronny Westgård Martin Skatvedts Vei 21, 950 OSLO, e-post: nkbl@live.no.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:
- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/.
  Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til årsmøte 2025 for NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948714930
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Grorud Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

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:
Heidi Moestue Sannes er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling
51 stemmeberettigete og 11 representert via fullmakt.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Olav Møen foreslått. Protokollvitne ble Christian Lassem
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 415 000,-
✓ **Vedtatt.**

7. Flere stein og sandkasser

Fremmet av: Seyed Reza Sherafat

Stein og sandkassene er langt fra å være tilgjengelig og er fryst om vinteren til og med når vi glemmer vekten. Så foreslår en kasse i mellom hvert hus og i verste fall i mellom annet hvert hus.

Styrets innstilling
Opprettholde dagens ordning bestående av 9 kasser med grus, fordelt i borettslaget. Det er i tillegg utdelt spann med grus til alle husene.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

8. Luftegård for hund

Styret har mottatt flere henvendelser om hundehold og bruk av fellesarealene som luftegård for hund. Styret har mottatt forslag på både for og i mot luftegård, og styret har derfor på bakgrunn av innspillene vi har mottatt, utformet et forslag.
Om forslaget går igjennom vil dette tas med i sin helhet i husordensreglene.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget og at dagens regler bør stå.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 1 stemme for**

9. Justering eller oppmyking av pkt. 5 - 1 (10) i vedtektene.

Fremmet av: Sidsel Stanmore Andersen

Det foreligger allerede litt ulik praksis i borettslaget om hvordan punkt 5-1 (10) praktiseres, uten at det er noen klare rammer for naboer for å forholde seg til det. Slik forslagsstiller ser det er det et stort gode ved borettslaget vårt at alle har tilgang til grøntarealer, og det bidrar til livskvaliteten i NKBL at folk også kan benytte utearealer og tilpasse dette til privat bruk. Samtidig er fellesarealene begrenset, og i mange tilfeller krever det deling og god kommunikasjon slik at beboere kan nyte godt av arealene sammen.

Det kan være ulike grunner til at man kan ønske å lukke eller gjerde inn en del av tomten til privat bruk, enten det er for å skjerme egen uteplass, i forbindelse med barn, hunder og husdyr, eller for å holde skadedyr ute - for eksempel. I praksis er det også slik at endel av fellesarealene ligger slik til at de ikke naturlig brukes av andre, f.eks. rett utenfor stuevindu (i de fleste tilfeller) eller terrasse. Så lenge en eventuell inngjerding til enhver tid ivaretar naboenes behov og ikke er til genanse for disse, og øker bokvaliteten for andelseier, mener forslagsstiller at det bør være anledning til det.

Styrets innstilling
Slik ser punktet ut i dagens vedtekter:

(10) Det er ikke tillatt med gjerde, hekk, planter eller trær på eiendommene som hindrer fri gjennomgang på fellesarealene for våre egne beboere. Andelseier plikter å vedlikeholde sin del av hekk og gjerde. Se for øvrig Husordensreglene, kulepunkt nr. 2.

Styret støtter ikke forslaget og at dagens regler bør stå.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. 2 stemte for

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Vi anbefaler at de av styrets medlemmer som står til valg, gjenvelges, inkludert styreleder.

Vi har ingen tradisjon for å innstille vara-representanter til styret, men gleder oss over at flere kandidater har vist interesse.
De kandidatene som ønsker å stille til valg som vara-representanter vil gjøre seg til kjenne på årsmøtet.

Mvh

Christian, Anders og Karin

Valgkomiteen

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ronny Westgård

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ronny Westgård

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Odd Arne Eriksen
Lars Karlsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Odd Arne Eriksen
Lars Karlsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jarle Andersen
Vidar Evju
Linda Furuseth
Christoffer Risbakk Vegsund

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Jarle Andersen
Vidar Evju
Linda Furuseth
Christoffer Risbakk Vegsund

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Ronny Westgård

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ronny Westgård

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Lars Karlsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Lars Karlsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 89
NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
24. april 2025 kl. 18:00, Grorud Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Flere stein og sandkasser
8. Luftegård for hund
9. Justering eller oppmyking av pkt. 5 - 1 (10) i vedtektene.
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i NEDRE KALDBAKKEN 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

Heidi Moestue Sannes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Olav Møen foreslått. 2 Protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0089 Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 415 000,-

Sak 7

Flere stein og sandkasser

Forslag fremmet av:
Seyed Reza Sherafat

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Stein og sandkassene er langt fra å være tilgjengelig og er fryst om vinteren til og med når vi glemmer vekten. Så foreslår en kasse i mellom hvert hus og i verste fall i mellom annet hvert hus.

Styrets innstilling

Opprettholde dagens ordning bestående av 9 kasser med grus, fordelt i borettslaget. Det er i tillegg utdelt spann med grus til alle husene.

Forslag til vedtak

Så foreslår en kasse i mellom hvert hus og i verste fall i mellom annet hvert hus.

Sak 8

Luftegård for hund

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har mottatt flere henvendelser om hundehold og bruk av fellesarealene som luftegård for hund. Styret har mottatt forslag på både for og i mot luftegård, og styret har derfor på bakgrunn av innspillene vi har mottatt, utformet et forslag.
Om forslaget går igjennom vil dette tas med i sin helhet i husordensreglene.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget og at dagens regler bør stå.

Forslag til vedtak

Det gis mulighet til å bruke deler av fellesarealet som luftegård. Med luftegård mener vi: En lukket og permanent utendørs innhegning av gjerde, netting eller lignende som kan brukes regelmessig til lufting av hund.

Sak 9

Justering eller oppmyking av pkt. 5 - 1 (10) i vedtektene.

Forslag fremmet av:
Sidsel Stanmore Andersen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreligger allerede litt ulik praksis i borettslaget om hvordan punkt 5-1 (10) praktiseres, uten at det er noen klare rammer for naboer for å forholde seg til det. Slik forslagsstiller ser det er det et stort gode ved borettslaget vårt at alle har tilgang til grøntarealer, og det bidrar til livskvaliteten i NKBL at folk også kan benytte uteareal er og tilpasse dette til privat bruk. Samtidig er fellesarealene begrenset, og i mange tilfeller krever det deling og god kommunikasjon slik at beboere kan nyte godt av arealene sammen.

Det kan være ulike grunner til at man kan ønske å lukke eller gjerde inn en del av tomten til privat bruk, enten det er for å skjerme egen uteplass, i forbindelse med barn, hunder og husdyr, eller for å holde skadedyr ute - for eksempel. I praksis er det også slik at endel av fellesarealene ligger slik til at de ikke naturlig brukes av andre, f.eks. rett utenfor stuevindu (i de fleste tilfeller) eller terrasse. Så lenge en eventuell inngjerding til enhver tid ivaretar naboenes behov og ikke er til genanse for disse, og øker bokvaliteten for andelseier, mener forslagsstiller at det bør være anledning til det.

Styrets innstilling

Slik ser punktet ut i dagens vedtekter:

(10) Det er ikke tillatt med gjerde, hekk, planter eller trær på eiendommene som hindrer fri gjennomgang på fellesarealene for våre egne beboere. Andelseier plikter å vedlikeholde sin del av hekk og gjerde. Se for øvrig Husordensreglene, kulepunkt nr. 2.

Styret støtter ikke forslaget og at dagens regler bør stå.

Forslag til vedtak

Mitt forslag er da: (10) Det er i utgangspunktet ikke tillatt med gjerde, hekk, planter eller trær på eiendommene- som hindrer fri gjennomgang på fellesarealene for våre egne beboere. Dersom det ikke er til genanse for naboer, dvs at naboene på samme eller tilliggende adresse samtykker til det, kan det imidlertid gis unntak fra denne regelen. Slikt samtykke kan imidlertid trekkes tilbake til enhver tid, av naboer (nye eller gamle) på det aktuelle tidspunktet. En tilbaketrekning av samtykke vil da medføre at eventuelle stengsler, gjerder m.v. tas ned igjen. Ved uenighet og særlige hensyn kan styret avgjøre om tomt skal kunne være inngjerdet eller ikke. Andelseier plikter å vedlikeholde sin del av hekk og gjerde. Se for øvrig Husordensreglene, kulepunkt nr. 2.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Vi anbefaler at de av styrets medlemmer som står til valg, gjenvelges, inkludert styreleder.

Vi har ingen tradisjon for å innstille vara-representanter til styret, men gleder oss over at flere kandidater har vist interesse.
De kandidatene som ønsker å stille til valg som vara-representanter vil gjøre seg til kjenne på årsmøtet.

Mvh

Christian, Anders og Karin

Valgkomiteen

Roller og kandidater

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

- Ronny Westgård

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Karlsen
- Odd Arne Eriksen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Ronny Westgård

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

- Lars Karlsen

Styrets årsrapport

Beretning for Nedre Kalbakken borettslag 2025
Løpende vedlikehold av bygningsmassen

Bytta 35 innelamper og 2 utelamper

Årlig vedlikehold og batteribytte av røykvarslera i fellesområdene to ganger

Montert 6 nye balkongdører

Montert 40 nye vinduer

Isolert rør i kjellere på 7 adresser

Spyling av avløpsrør og påfølgende montering av strømper i hele Akerlia

Utskiftning av 2 trykkventiler

Utbedring av 3 balkonger med råteskader

12 styremøter, 1 budsjettmøte og ingen møter i forliksrådet

Til generalforsamlingen i Nedre Kalbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 714 930, KUNDENR. 89

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**773 212**	**917 542**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-243 761	-7 701
Tilbakeføring av avskrivning	13	17 827	23 826
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-144 743	-158 400
Innsk. øremerk. bankkto		-2 591	-2 055
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-373 268**	**-144 330**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**399 945**	**773 212**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		495 968	866 722
Kortsiktig gjeld		-96 023	-93 510
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**399 945**	**773 212**

NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 714 930, KUNDENR. 89

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 312 668	7 335 084	7 308 000	7 978 000
Andre inntekter		0	165 928	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 312 668**	**7 501 012**	**7 308 000**	**7 978 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-156 425	-250 366	-80 000	-80 000
Styrehonorar	4	-415 000	-414 800	-415 000	-415 000
Avskrivninger	13	-17 827	-23 826	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 750	-11 750	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-188 770	-179 265	-190 000	-200 000
Konsulenthonorar	6	-25 863	-2 614	-20 000	-40 000
Kontingenter		-30 800	-30 800	-30 800	-31 000
Drift og vedlikehold	7	-2 105 538	-2 581 881	-1 700 000	-1 700 000
Forsikringer		-717 198	-578 298	-635 000	-762 000
Kommunale avgifter	8	-2 262 318	-1 952 481	-2 237 000	-2 524 000
Energi/fyring		-410 180	-355 667	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-567 359	-534 072	-570 000	-593 000
Andre driftskostnader	9	-131 882	-153 415	-305 000	-305 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 040 910**	**-7 069 236**	**-6 595 800**	**-7 064 000**
DRIFTSRESULTAT		**271 758**	**431 776**	**712 200**	**914 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 780	13 833	0	0
Finanskostnader	11	-526 299	-453 310	-533 000	-514 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-515 519**	**-439 477**	**-533 000**	**-514 000**
ÅRSRESULTAT		**-243 761**	**-7 701**	**179 200**	**400 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-243 761	-7 701		

NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 714 930, KUNDENR. 89

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	23 387 539	23 387 539
Tomt		1 463 617	1 463 617
Andre varige driftsmidler	13	44 569	62 397
Aksjer og andeler	14	16	16
Miljøbankkonto, øremerket		103 506	68 098
SUM ANLEGGSMIDLER		**24 999 247**	**24 981 667**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	22 500	0
Driftskonto OBOS-banken		415 560	600 463
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 990	4 410
Sparekonto OBOS-banken		2 792	2 694
Sparekonto OBOS-banken II		50 126	259 155
SUM OMLØPSMIDLER		**495 968**	**866 722**
SUM EIENDELER		**25 495 215**	**25 848 389**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 154 * 100		15 400	15 400
Opptjent egenkapital		15 939 498	16 183 259
SUM EGENKAPITAL		**15 954 898**	**16 198 659**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 493 681	8 638 424
Borettsinnskudd	17	852 580	852 580
Avsetning bomiljøtiltak	18	98 033	65 216
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 444 294**	**9 556 220**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		73 362	10 226
Skyldige offentlige avgifter	19	9 095	9 171
Påløpte renter		2 831	45 115
Påløpte avdrag		0	10 980
Annen kortsiktig gjeld	20	10 736	18 018
SUM KORTSIKTIG GJELD		**96 023**	**93 510**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 495 215**	**25 848 389**

Pantstillelse	10 452 580	10 452 580
Garantiansvar	0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Nedre Kaldbakken Borettslag

Ronny Westgård Odd Arne Eriksen Lars Karlsen

Christine Sørflaten-thuen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 697 872
Ateliertillegg	426 888
Garasjeleie	102 000
Leietillegg for påbygg	63 624
Parkeringsleie	18 000
Eiendomsskatt	13 284
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 321 668**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 312 668**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-75 075
Påløpte feriepenger	-10 736
Arbeidsgiveravgift	-70 614
SUM PERSONALKOSTNADER	**-156 425**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 415 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 252, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-18 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 113
SUM KONSULENTHONORAR	**-25 863**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 069 470
Drift/vedlikehold VVS	-856 090
Drift/vedlikehold elektro	-10 030
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 688
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 011
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 250
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 105 538**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 302
Vann- og avløpsavgift	-1 427 137
Feieavgift	-35 360
Renovasjonsavgift	-786 518
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 262 318**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-40 615
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 928
Renhold ved firmaer	-11 673
Andre fremmede tjenester	-10 548
Trykksaker	-4 166
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 252
Andre kontorkostnader	-200
Telefon, annet	-16 316
Porto	-1 025
Kontingenter	-1 600
Bank- og kortgebyr	-2 919
Velferdskostnader	-6 141
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-131 882**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 120
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 660
SUM FINANSINNTEKTER	**10 780**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-522 884
Renter på leverandørgjeld	-3 415
SUM FINANSKOSTNADER	**-526 299**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1954	5 871 080
Oppskrevet 1972	1 856 000
Tilgang 1999	15 660 459
SUM BYGNINGER	**23 387 539**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.91/bnr.39 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje		
Tilgang 2014	15 000	
Avskrevet tidligere	-14 999	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2017	178 273	
Avskrevet tidligere	-115 877	
Avskrevet i år	-17 827	
		44 568
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**44 569**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-17 827**

NOTE: 14
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andeler i Grorud samfunnshus	16
SUM AKSJER OG ANDELER	**16**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	22 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**22 500**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-9 505 970	
Nedbetalt tidligere	867 546	
Nedbetalt i år	144 743	
		-8 493 681
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 493 681**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1954	-852 580
SUM BORETTSINNSKUDD	**-852 580**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-98 033
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-98 033**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 990
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 105
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-9 095**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-10 736
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-10 736**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	852 580
Pantelån	8 493 681
TOTALT	**9 346 261**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	23 387 539
Tomt	1 463 617
TOTALT	**24 851 156**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 89 **Selskapsnavn:** NEDRE KALDBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter

for Nedre Kalbakken borettslag org nr 948714930
vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.05.06.
Endret på ordinær generalforsamling den 13.04.10.
Endret på ordinær generalforsamling den 24.04.13.
Endret på ordinær generalforsamling den 14.04.15
Endret på ordinær generalforsamling den 06.04.21
Endret på ordinær generalforsamling den 21.04.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nedre Kalbakken Borettslag borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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 som er andelseiere i boligbyggelaget 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 som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn 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 ledet 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 èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har

benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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 andelseieren 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. Andelseier 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

(9) Når det gjelder utbygging av husene kontakt styret. Det tillates å søke dispensasjon fra byggehåndboken til borettslaget. Det er lov å bygge platting og innglassere veranda, men dette skal først godkjennes av styret. Dersom det er nødvendig med arbeider rundt boligene eller andre steder på fellesarealene, er det andelseiers ansvar å fjerne eventuelle hindre som eksempel: Platting, paviljong, ildsted/grill, fuglebad, trampoline, hekk, planter, osv.

(10) Det er ikke tillatt med gjerde, hekk, planter eller trær på eiendommene som hindrer fri gjennomgang på fellesarealene for våre egne beboere. Andelseier plikter å vedlikeholde sin del av hekk og gjerde. Se for øvrig Husordensreglene, kulepunkt nr. 2.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

(5) Skade og/eller ødeleggelse på andelseiers eiendeler på fellesareal som følge av vedtekt 5-1 pkt. 9, erstattes ikke av borettslaget.

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 èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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 3 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år 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 skal 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.

(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.

(4) Styret skal tilrettelegge for elektronisk kommunikasjon med andelseierne. Med elektronisk kommunikasjon menes bruk av e-post og Internett for god informasjonsflyt mellom andelseierne og styret.

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 i borettslaget
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 boligbyggelaget.

(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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

(5) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

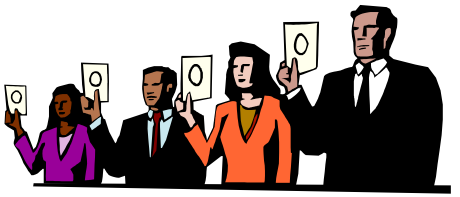
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler

for

Nedre Kalbakken Borettslag



Vedtatt på ordinær generalforsamling 13.04.2010,
endret på generalforsamling den 14.04.2015

Følgende skriv er et sett husordensregler som alle skal følge for at vi skal få et godt naboskap og trives.
Vi er et lite borettslag med små tette boenheter bestående av 2-, 4- og 5 mannsboliger samt noen rekkehus.
Husk at fellesarealene er nettopp felles, og det betyr at ingen kan ta for seg mer av fellesarealene uten at dette går ut over naboen.

- Borettslaget har ikke vaktmester derfor plikter alle beboere og bidra til og holde fellesarealer ved like. Ute som inne. Herunder trappevask, snømåking og plenklipping.
- Det er viktig at beboerne selv sørger for løpende vedlikehold som fjerning av løv og snø fra balkongene, klippe plener samt generelt vedlikehold av utearealer. Beboerne må også sørge for at det er åpent for fri gjennomgang og ferdsel i hagearealet som andelseier disponerer, rundt og mellom boligene.
- Alle plikter og holde fellesrom ryddige og rene og samtidig ikke plassere løsøre på plasser som er i strid med brannforskriftene. Propanbeholdere enten de er fulle eller tomme skal under ingen omstendighet lagres i bolig. Inngangspartier og trapper skal være frie for løsøre grunnet kravet om frie rømningsveier.
- Det er heller ikke tillatt å male eller beise hus, eller deler av dette, med en farge som ikke hører huset til. Markiser og annet utvendig utstyr skal være så lik som mulig for det respektive hus.
- Det er lov å skaffe parabolantenne, men den skal plasseres innenfor balkongen og ikke være til sjenanse for naboer.
- Grunnet problemer med rotter og mus, er det ikke tillatt å legge ut eller kaste fuglemat på bakken. Dette trekker utøy til husene.
- Etter utfylt erklæring er det tillatt med hund og katt, men innhent opplysninger hos nærmeste naboer vedrørende allergi før eventuell anskaffelse.
- Det er tilatt å bygge platting. Men først etter at styret har godkjent en søknad.
- Om vi alle tenker økonomisk og sørger for et godt vedlikehold, sparer på fellesstrømmen og tar vare på de verdiene vi besitter vil dette hjelpe oss å holde husleien på et fornuftig nivå.
- Beboere med egne parkeringsplasser på borettslagets eiendom skal kun benytte disse til parkering og ikke verksted for egne eller andres kjøretøy som igjen kan være til sjenanse for andre beboere.
- Erfaringsmessig ser vi dessverre at enkelte til tider ignorerer regelverket . Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene og gjør oppmerksom på at vesentlig mislighold av disse vil kunne føre til at styret pålegger andelen solgt.

ERKLÆRING

Se punkt i husordensreglene.

Undertegnede andelseier får adgang til å holde _____

men dette må skje under følgende forutsetninger:

1. Hunder skal føres i bånd både ut og inn av oppganger og ved lufting innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelsene overfor hundeeierne hvis hunden går løs i tiden hvor det er båndtvang.

2. Borettshaveren erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre Nedre Kalbakken Borettslag eller borettshavere i borettslaget, f.eks. ved skraping på dører og karmer, beskadigelse av blomster og grøntanlegg m.v. Eier ev hund eller katt forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra trappeoppganger veier, plener o.l.

3. Dersom det kommer berettigede klager fra borettshavere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, f.eks. på grunn av allergi, erklærer undertegnede borettshaver seg innforstått med at dyret straks må fjernes fra leiligheten.

4. Denne erklæring betraktes som en del av borettslagets husordensregler.

5. For øvrig erklærer undertegnede seg villig til å godta de endringer i bestemmelsene angående dyrehold som borettshaverne i generalforsamling til enhver tid finner nødvendig å måtte foreta.

Oslo, den

Leil. nr:_____

Navn: _____

Adresse:_____

(Sendes styrets leder hvis man anskaffer seg hund eller katt.)

Skatteetaten

Dato
21.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 948 714 930 Andelsnr 37

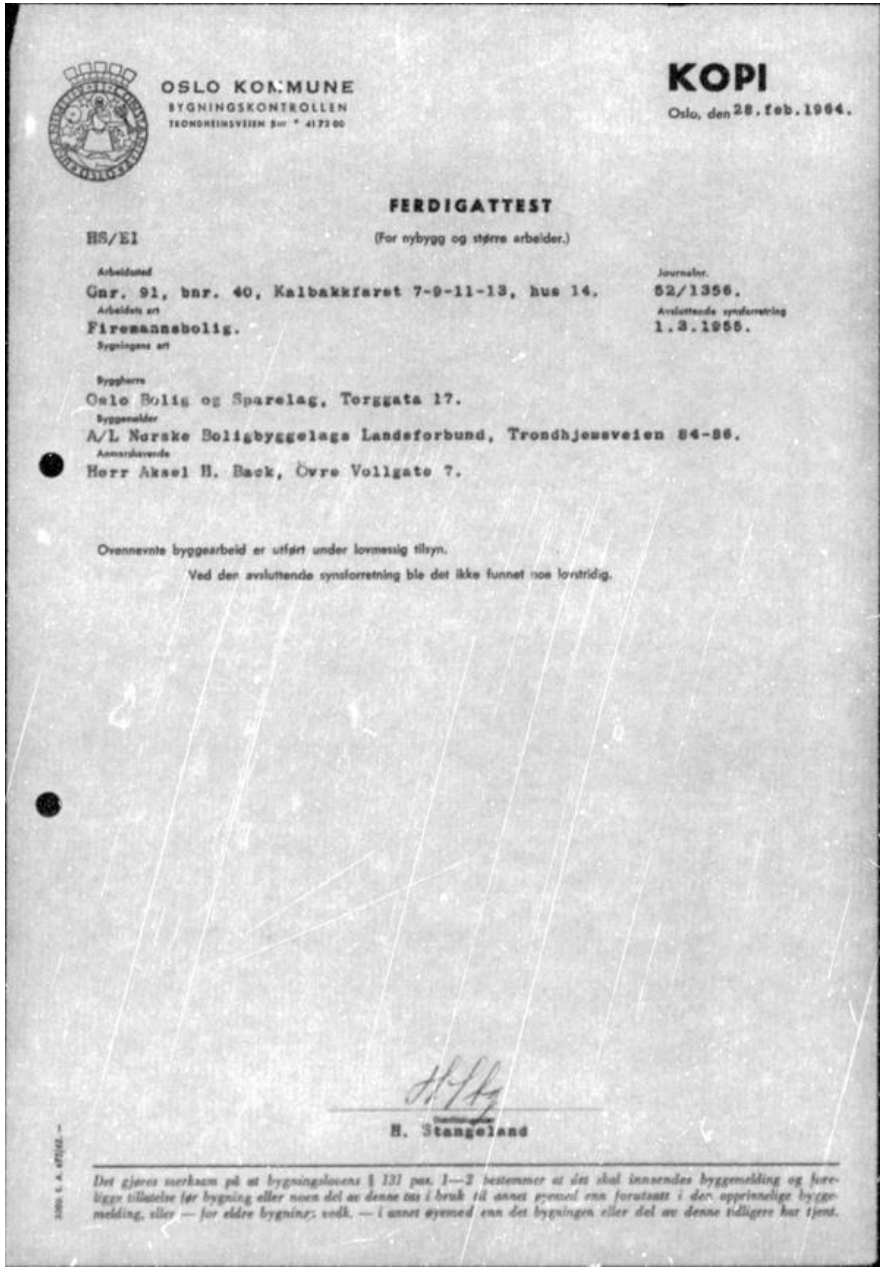
Eiendommens adresse:

Kalbakkfaret 9, 0950 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 493 657
Som sekundærbolig:	kr 5 974 626

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 tlf * 41 73 00

KOPI

Oslo, den 28. feb. 1964.

FERDIGATTEST

HS/EI

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 91, bnr. 40, Kalbakkfaret 7-9-11-13, hus 14.

Journalnr.
52/1356.

Arbeidets art
Firemannsbolig.

Avsluttende synsforretning
1.3.1965.

Bygningens art

Bygherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggata 17.

Byggeeier
A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund, Trondhjemsveien 84-86.

Anmerkningsvende
Herr Aksel H. Back, Øvre Vollgate 7.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Stangeland

Det gjøres usterksam på at bygningsloven § 131 pos. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRYGGA ARKITEKTER AS
Nedre Langgate 32
3126 TØNSBERG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.11.2023
Eystein Pladsen	202104605 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	KALBAKKFARET 9	Eiendom:	91/40/0/0
Tiltakshaver:	Arne Valebjørg Pladsen	Søker:	BRYGGA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Kalbakkfaret 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg og hulltaking i dekke mottatt 15.11.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202104605			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller og 1. etasje	A20-2	15.04.2021	11/13
Plan 2. etasje og snitt	A20-3	15.04.2021	11/14

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Arne Valebjørg Pladsen, Colletts gate 80, 0460 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PRO ARKITEKT AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.11.2023
	202115201 - 24 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Karine Ladehaug	

Adresse:	KALBAKKFARET 9	Eiendom:	91/40/0/0
Tiltakshaver:	Arne Valebjørg Pladsen	Søker:	PRO ARKITEKT AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Kalbakkfaret 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og innlemming av felles kjellerareal i overliggende boenhet, mottatt 13.11.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202115201			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			11/4
Snitt	ARK.3	05.04.2022	11/6
Fasader	ARK.2	05.04.2022	11/7
Plan kjeller	ARK.1	21.04.2022	18/2

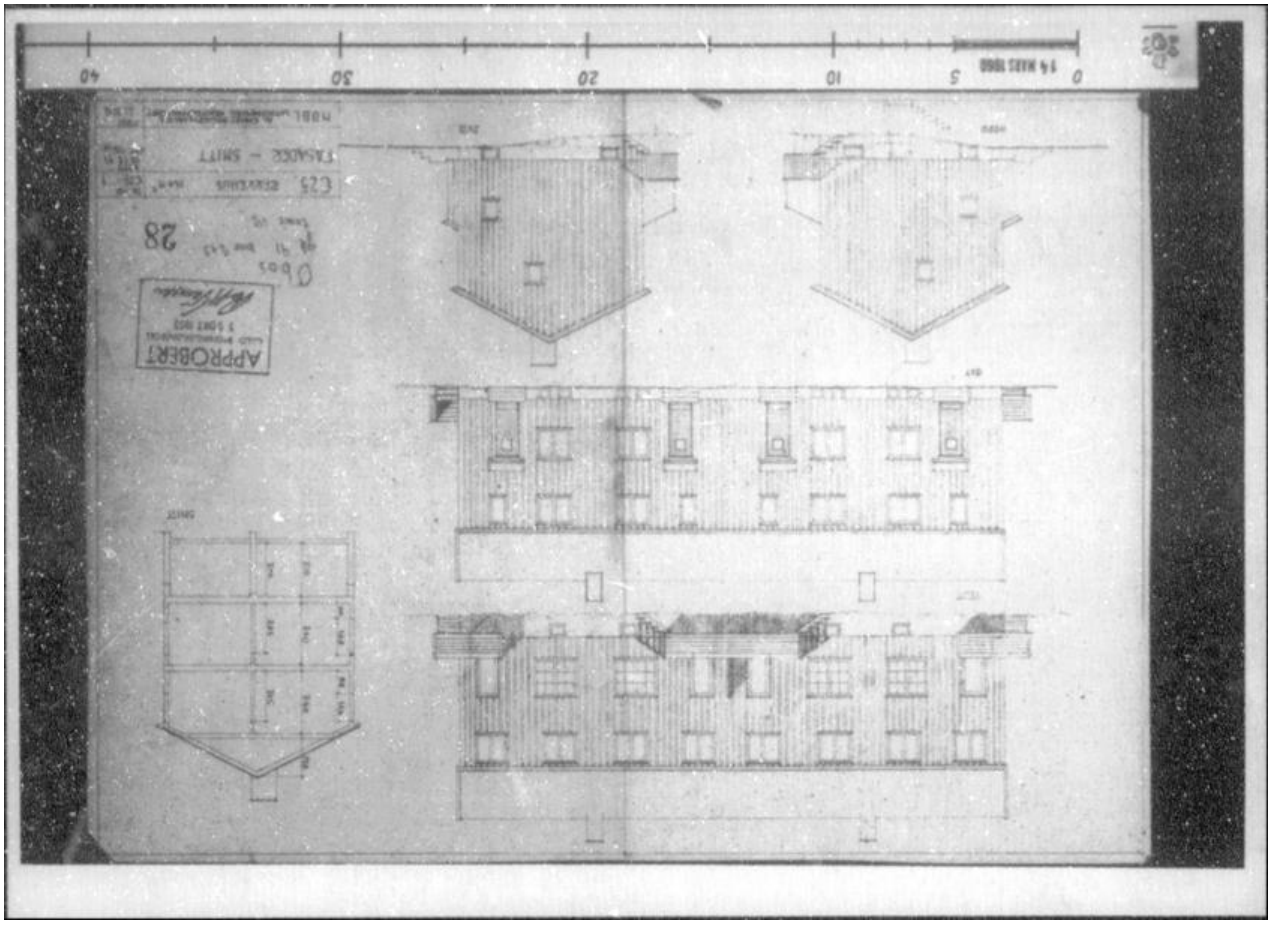
Klagefristen er tre uker

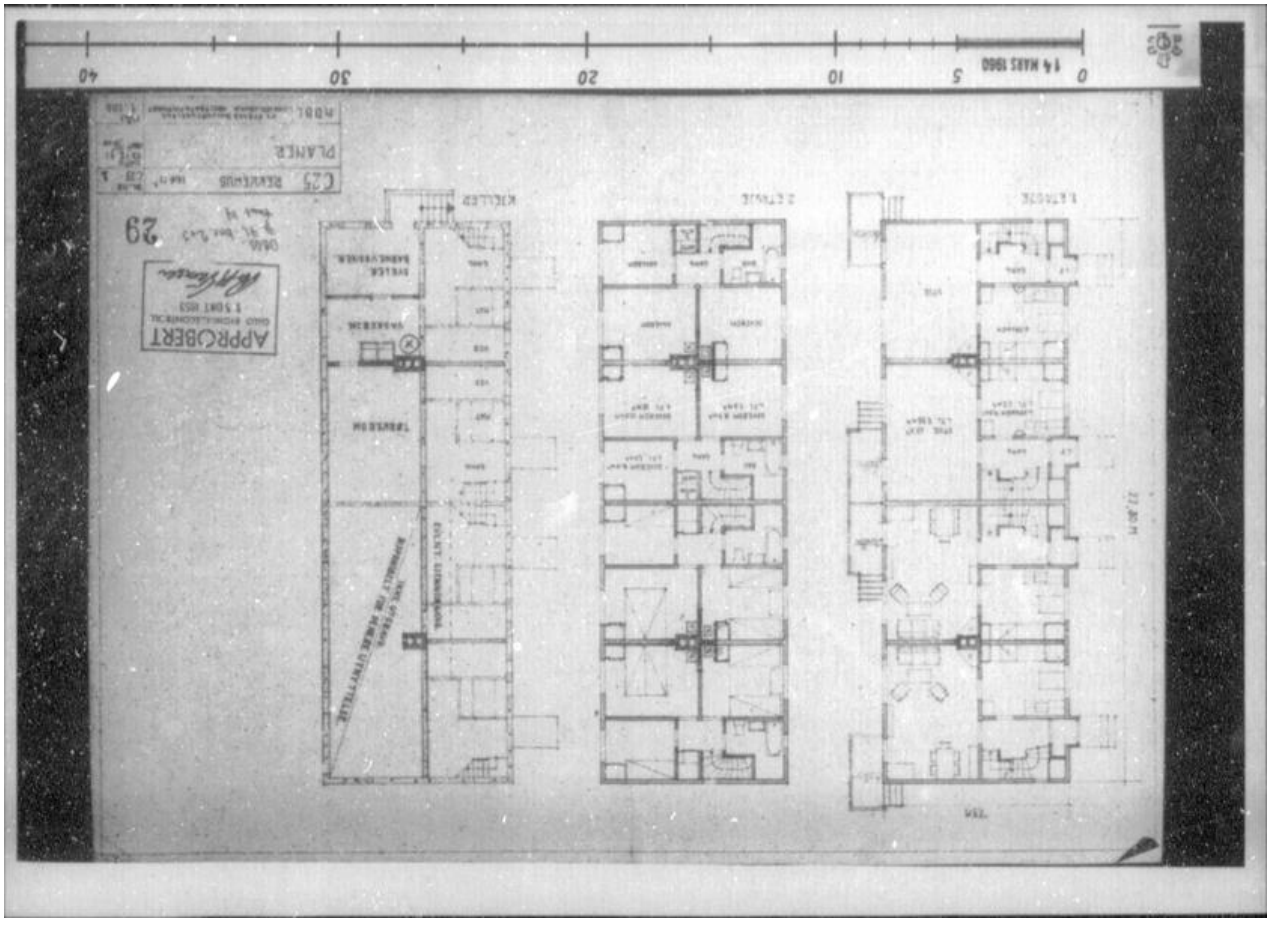
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/.

Vennlig hilsen

Karine Ladehaug - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
Arne Valebjørg Pladsen, Kalbakkfaret 9, 0950 OSLO





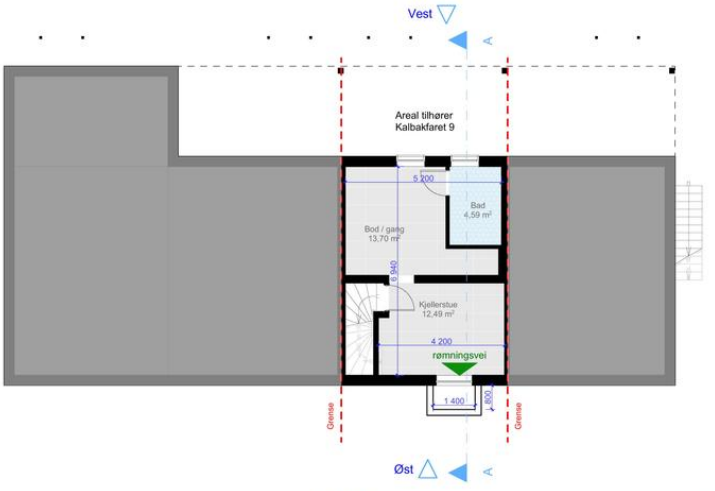


Kopirettiheter tilhører PRO arkitekt AS

Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke !

Prosjekt:	Ny hus
Adresse:	Haldenveien 989, 1963 Fosser, 3026-59/34
Status:	Forslag
Tegning gjelder:	Kjeller plan
Tegnings nr.:	ARK.1
Målestokk:	1:100
Rev:	A, B
Dato:	18.03.2022
Kontrollert av:	Lauritz
Tegnet av:	Mantas

ALLE MÅL MÅ KONTROLLMÅLES PÅ STEDET!
Alle tegninger er basert på overnevnt materiale, avvik kan forekomme.
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



Kjeller plan 1:100

Prosjekt:	Bruksendring
Adresse:	Kalbakkfaret 9, Oslo, 0301-91/40
Status:	Arbeidstegninger
Tegning gjelder:	Kjeller plan
Tegnings nr.:	ARK.1
Målestokk:	1:100, 1:0,32
Rev: B	Dato: 21.04.2022
Kontrollert av:	Lauritz
Tegnet av:	Mantas

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
KALBAKKFARET 9

Dato: 16.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512313
8530010

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.91 BNR. 40

Vi viser til bestilling av 20250516 for KALBAKKFARET 9.

GNR. 91 BNR. 40

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

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

24892 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 4 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

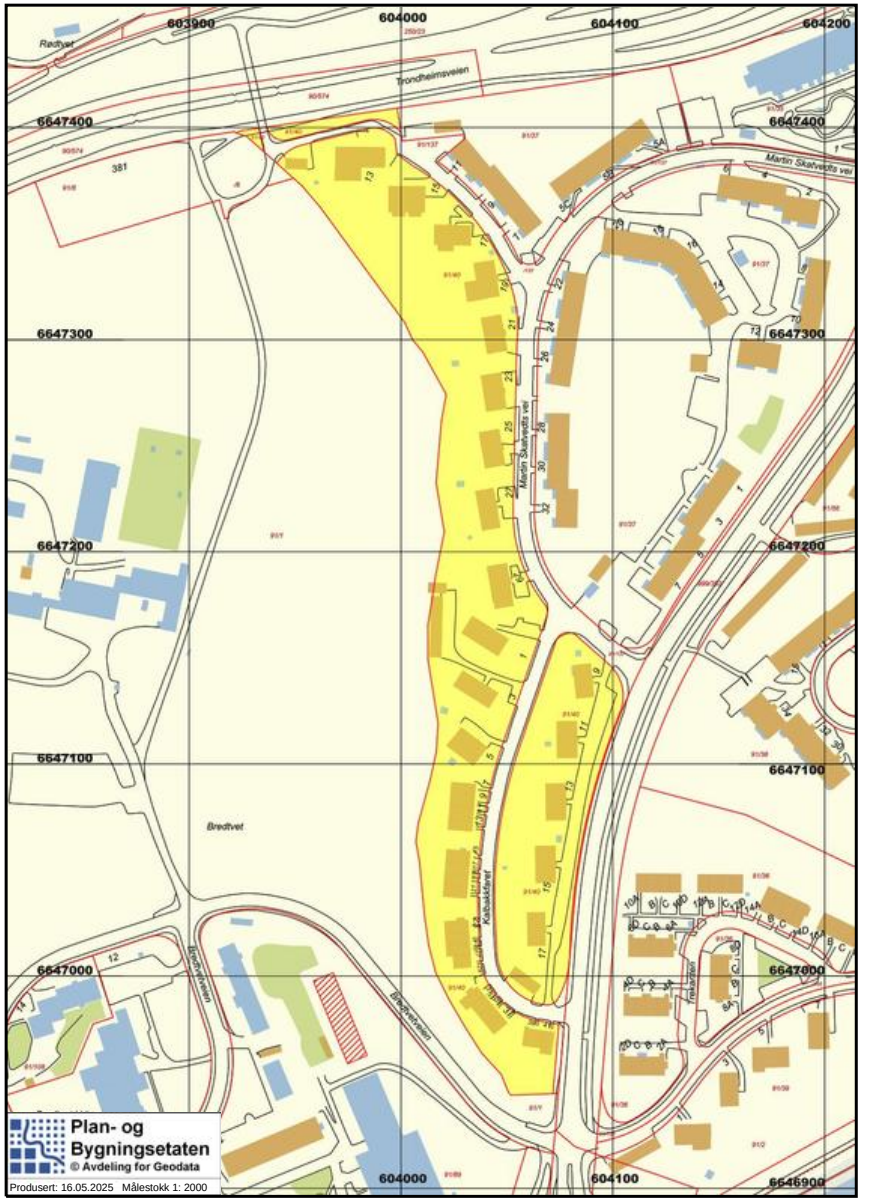
Kristin Tveit
Enhetsleder

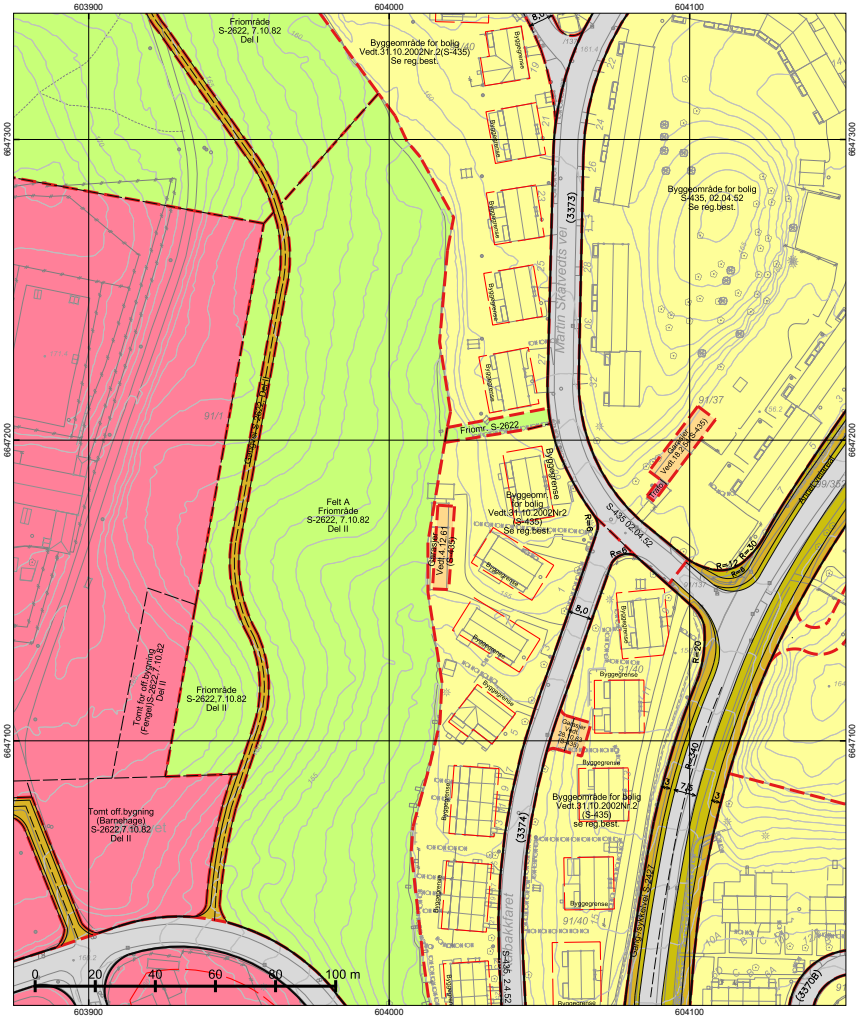
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 166 - El-verk. m. tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan

Oslo

Dato: 16.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

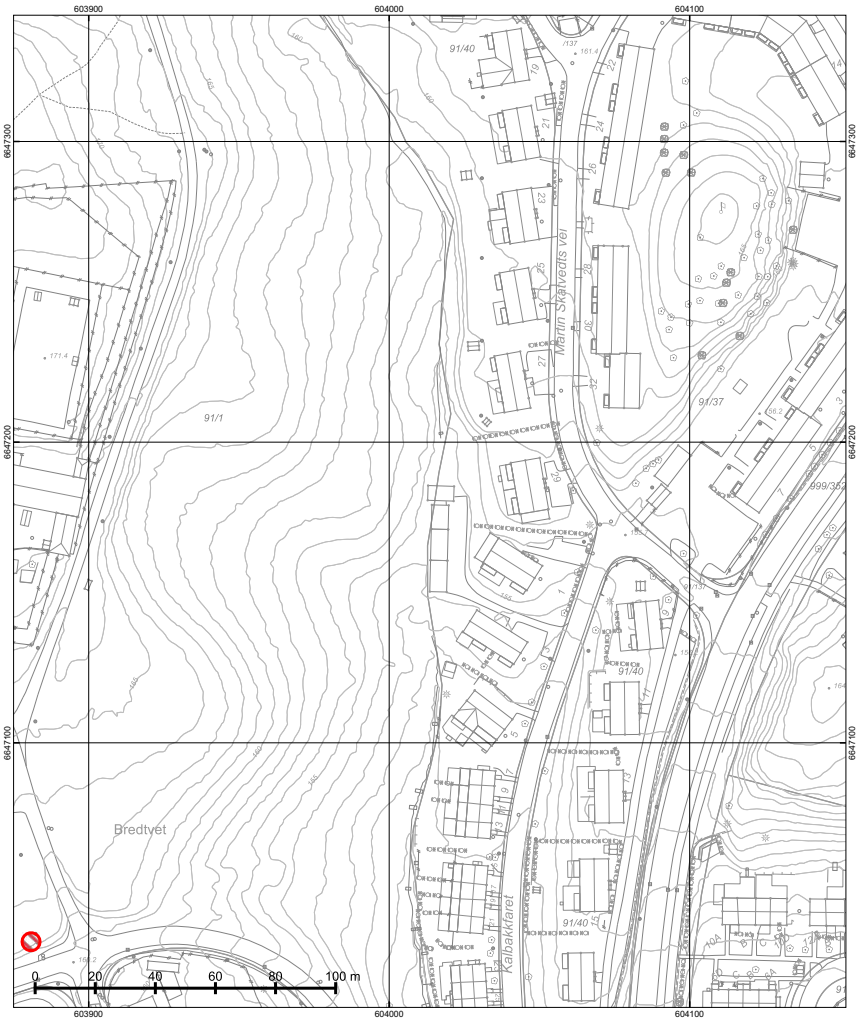
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143130/ 86512313
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: KALBAKKFARET 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 91/40

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

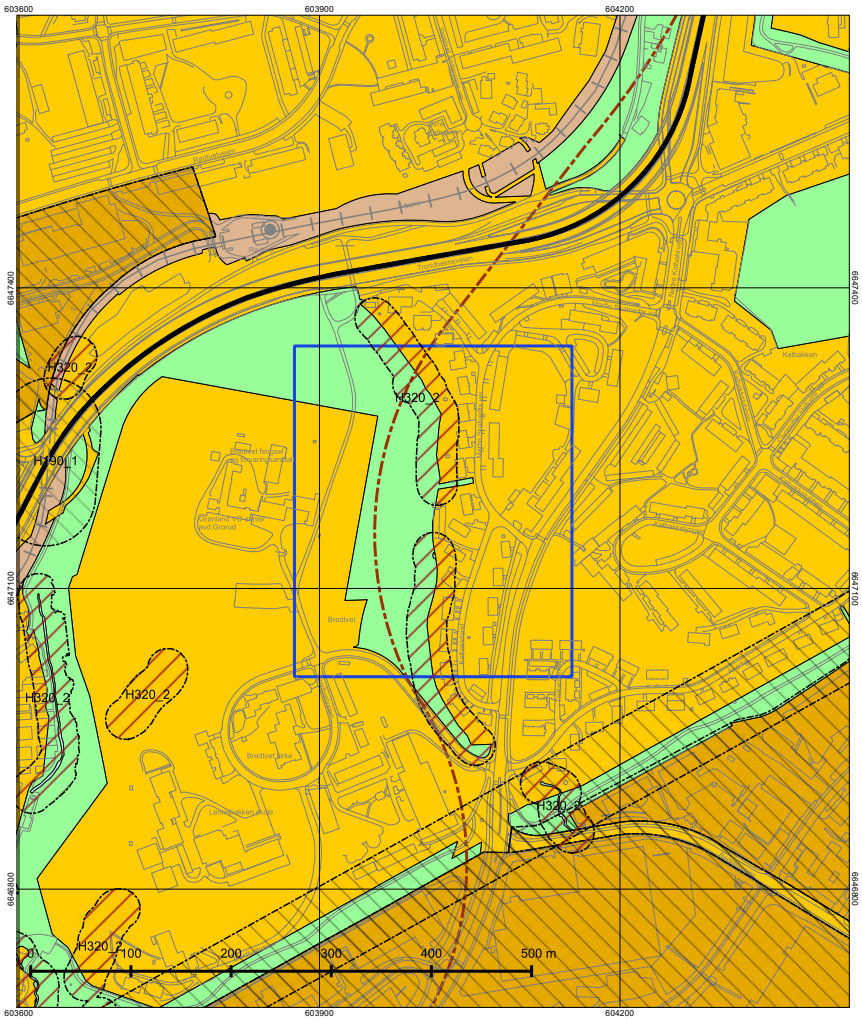
Dato: 16.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143130/ 86512313
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: KALBAKKFARET 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 91/40

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143130/86512313
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V311002N2

Akerlia,Kaldbakkfaret m.fl.-Nedre Kalbakken borettslag. Mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan. Tlbyggene skal være i samsvar med vedlagte tegninger.

Vedtaksdato: 31.10.2002
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200100062
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-435, 200100062

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Endrede vedtekter for Nedre Kalbakken borettslag, gnr 91,bnr 39 og 40.
Endringer /tilføyelser er med uthevet skrift

BLOKKBEBYGGELSE:

§ 1. Alle blokker skal oppføres i brannfast materiale, og bare tjene til beboelse. Dog kan det tillates lagt butikker i 1. etasje i enkelte blokker.

§ 2. Blokkene oppføres i 4 etasjer med grunnflate som vist på plan**.**

§ 3. Blokkenes material– og fargebehandling samt takform og takvinkel må godkjennes av bygningskontrollen. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 4. Det tillates ikke satt opp gjerder.

§ 5. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast, idet utvendige søppelkasser ikke tillates.

§ 6. Det skal settes opp fellesantenne for hver blokk.

§ 7. Garasjer kan bare bygges som fellesanlegg etter planen. Den viste 2-etasjes garasje forutsettes delvis senket ned i terrenget.

REKKEHUS OG TOMANNSBOLIGER

§ 8. Rekkehusene bygges i 2 etasjer. Hver boligenhet må ikke inneholde mer enn 1 leilighet og størrelsen må ikke være over 55m2. Gesimshøyden må ikke være over 7m og mønehøyden ikke over 9m.
For gnr. 91, bnr. 39 og 40, Nedre Kalbakken borettslag, gjelder:
Hver enkelt rekkehusleilighet kan tilbygges til sammen maksimalt 34 m2 (BRA) innenfor omrisset av planlagt bebyggelse som vist på kart merket ØIP-2002-03, og datert 15.01.2002. Tilbygg på rekkehus skal være i henhold til en av typene (basistype inkludert) vist på vedlagte og bindende tegninger, utarbeidet av K.E. Larsson AS, datert 10.10.00 og revidert 02.01.02 eller 12.02.02.
Leiligheter kan tilbygges enkeltvis.

§ 9. De frittliggende hus kan bygges i 2 etasjer. De må ikke inneholde mer enn 2 leiligheter. Størrelsen må ikke være over 110m2. Gesimshøyden må ikke være over 7m og mønehøyden ikke over 9m Ens takform må gjennomføres i samme bygge flukt.
For gnr. 91, bnr. 39 og 40, Nedre Kalbakken borettslag, gjelder:
Hver enkelt leilighet i flerfamilieboliger kan tilbygges til sammen maksimalt 48 m2 (BRA) innenfor omrisset av planlagt bebyggelse som vist på kart merket ØIP-2002-03, og datert 15.01.2002. Tilbygg på småhus skal være i henhold til en av typene (basistype inkludert) vist på vedlagte og bindende tegninger, utarbeidet av K.E. Larsson AS, datert 10.10.00 og revidert 02.01.02 eller 12.02.02.
Under- og overliggende leiligheter skal bygges ut samtidig. For øvrig kan leiligheter tilbygges enkeltvis.

§ 10. Hvor garasje ikke kan plasseres i kjeller, kan frittstående garasje (uthus) tillates oppført etter reguleringsområdets nærmere bestemmelse.

§ 11. Bygningens takform og takvinkel samt hus- og gjerdefarge må godkjennes av bygningskontrollen.

§ 12. Skjemmende antenneanlegg er ikke tillatt. Fellesantenne nyttes i størst mulig utstrekning.

FELLESBESTEMMELSER:

§ 13. Plan for opparbeidelse av lekeplasser samt oppsetting av eventuelle tørkestativer skal godkjennes av bygartneren.

§ 14. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter
a) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller lignende
b) Som selvstendige bygg, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Planen må i så fall godkjennes av bygartneren.

§ 15. Innenfor planens område tillates ikke oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagender av en slik karakter som etter § 22 i bygningsvedtekter for Aker er forbudt i villastrøk. Denne bestemmelse gjelder ikke anlegg m.v. av nevnte karakter som etter reguleringsrådets skjønn er til gavn for strøket.

§ 16. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer

§ 17. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 18. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker. For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Oslo

S-2427

Endret reguleringsplan for Nedre Kaldbakkvei og regulering av gang-/sykkelvei mellom Strømsveien og Kaldbakkveien med del av turvei D 15, Oslo kommune.

S-2427 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.11.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901652
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 5783, V310194

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-2622, 7.10.82, ! Se S-2622a og S-2622b

S-2622

Regplan med reguleringsbestemmelser for del av 91/1 med flere som reguleres til tomter for offentlig boliger (fengsel, spes. skole, sykehjem/aldershjem) samt friområde.

Vedtaksdato: 07.10.1982
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198201829
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 20
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

V041261

Garasje for 11 biler på gnr.91,bnr.40, Kalbakkfaret 1.

V041261 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.12.1961
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196102816
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-435

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

V281063

Gnr. 91 bnr. 2 + 3, Nedre Kalbakk vei 11. Garasje for 4 biler.

V281063 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.10.1963
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196302586
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-435

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

Utskriftsdato: 16.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 16.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-91/40 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Kalbakkfaret 1...41 Martin Skatvedts vei 13...29 ... 0950 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 994 970,04
Fakturamottaker:	Nedre Kaldbakken Borettslag Postboks 6666 St Olavs Plass Obos 0129 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 7 322,00
Eiernavn:	Nedre Kaldbakken Borettslag	Totalt	NOK 1 002 292,04

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**250 573,01**	**0,00**	25040001027836029	11573863	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**250 573,01**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	7 322,00
Feie- og tilsynsgebyr	17 010,00
Vann- og avløpsgebyr	977 960,04
Totale avgifter	**1 002 292,04**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0266/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kalbakkfaret 9 0950 OSLO

Betegnelse: Gnr 91, bnr 40 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no