NORDVIK

# Kalvestien 42

1 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



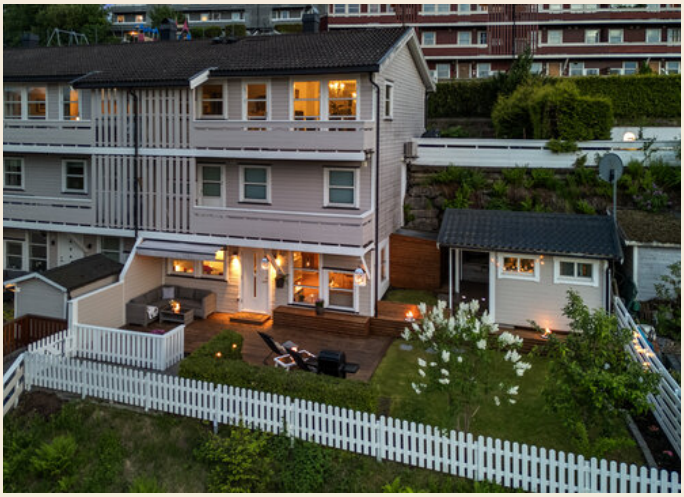
Velkommen til

# Kalvestien 42

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Nabolagsprofil |
| 8 | Om boligen |
| 19 | Egenerklæringsskjema |
| 26 | Andre vedlegg |
| 31 | Vedlegg |
| 129 | Kontaktinfo |
| 132 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 135 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 136 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 29.05.2026









# Nøkkelinformasjon

Herlig 2-roms endeleilighet - Uteplass med høy WOW-faktor - God standard og garasjeplass – 9 min til Sandvika - Må sees!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 690 000,-** |
| Omkostninger | **93 340,-** |
| Totalpris | **3 783 340,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **1 275,-** |
| BRA-i | **54 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1990** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Denne 2-roms endeleiligheten tilbyr en god atmosfære, perfekt for både avslapning og underholdning. Uteplassen har en høy WOW-faktor, med rom for hagemøbler og muligheter for å nyte solfylte dager. Leiligheten har en normal god standard med praktisk planløsning som gir en behagelig bo-opplevelse. I tillegg følger det med garasjeplass, som gir ekstra bekvemmelighet. Beliggenheten er ideell, kun 9 minutter fra Sandvika, noe som gir enkel tilgang til butikker, restauranter og offentlig transport. Dette er en leilighet som virkelig må sees for å oppleves!

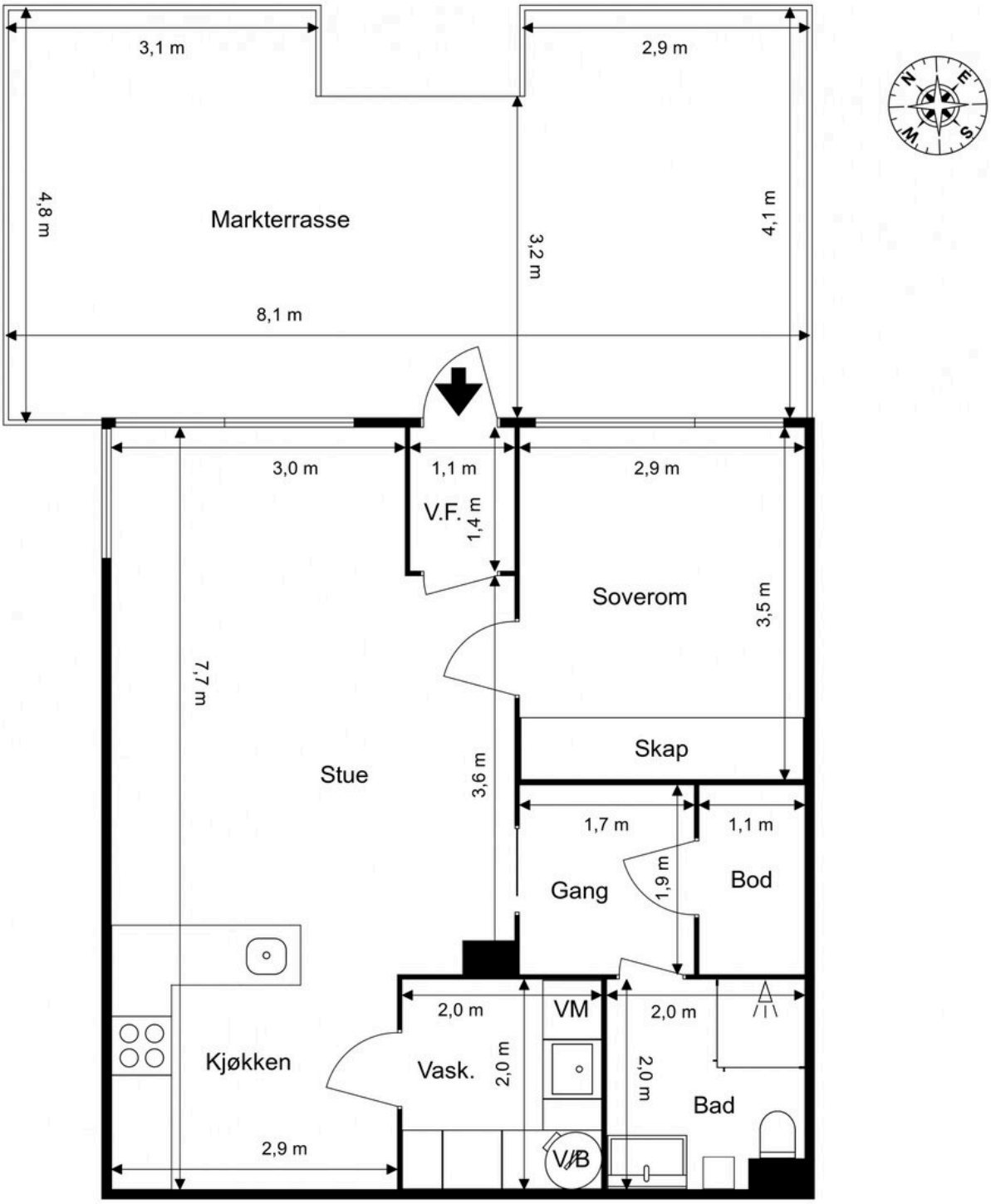
Sosial planløsning
Terrasse og frodig hage
Påkostede uteplasser
Innvendig og utvendig bod
Kjøkken modernisert (2021)
Separat vaskerom (2021)
Downlights
Mulighet for peis
Garasjeplass
Gode solforhold
Ingen forkjøpsrett

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 62 kvm

## Kalvestien 42

### U. Etasje




FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Kalvestien 42

Nabolaget Haugjordet/Kirkerud - vurdert av 59 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Emma Hjorth skole (1-7 kl.)**<br>306 elever, 15 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| **Levre skole (1-7 kl.)**<br>592 elever, 25 klasser | 23 min<br>2 km |
| **Vøyenenga skole (8-10 kl.)**<br>250 elever, 20 klasser | 6 min<br>0.6 km |
| **Hauger skole (8-10 kl.)**<br>287 elever, 20 klasser | 8 min<br>2.8 km |
| **Rud videregående skole**<br>950 elever, 66 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| **Dønski videregående skole**<br>550 elever, 29 klasser | 21 min<br>1.9 km |

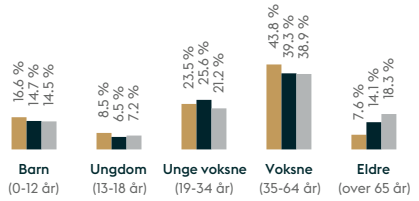
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Kirkerud**<br>Linje 203, 215A, 240, 240N | 3 min<br>0.2 km |
| **Slependen stasjon**<br>Linje L1 | 8 min<br>3.9 km |
| **Hauger**<br>Linje 3 | 8 min<br>3.2 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 24 min<br>19.9 km |
| **Oslo Gardermoen** | 54 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Vøyen Fus barnehage (1-5 år)**<br>105 barn | 5 min<br>0.5 km |
| **Kirkerudbakken barnehage (1-5 ...**<br>30 barn | 8 min<br>0.7 km |
| **Ståvi barnehage Avd Borkenhage...**<br>30 barn | 9 min<br>0.7 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Haugjordet/Kirkerud | 1 383 | 595 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 83/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 74/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

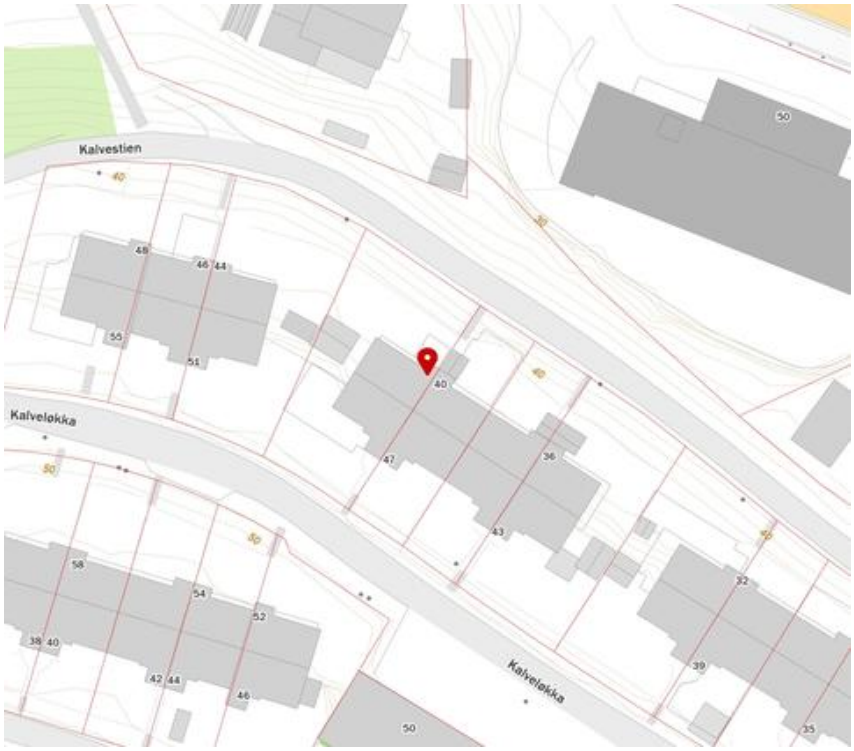
## Sport

| | |
|---|---|
| Vøyenenga | 4 min |
| Kirkerudkleiva nærmiljøanlegg | 9 min |
| Nonstop Fitness | 8 min |
| Feel24 Vøyenenga | 9 min |

**Støynivået**
Lite støynivå 95/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

**Trygghet der barna ferdes**
Trygge 85/100




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 2026

# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
65-0119/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Kalvestien 42, 1339 VØYENENGA
Gnr 46, bnr 194, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

**Selgere**
Piotr Marek Wlodzik
Miroslawa Zaba-Wlodzik

**Kjøpesum og omkostninger**
3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
106 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 783 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 796 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1990

**Etasje**
1

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 54 kvm. Vindfang, soverom, stue, kjøkken, vaskerom, gang, bad, bod.
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Frittstående bod på ca. 8m² (medtatt som BRA-e).

**Innhold**
1. etasje:
BRA-I: 54 m². Vindfang, soverom, stue, kjøkken, vaskerom, gang, bad, bod
BRA-E: 8 m². Bod

**Standard**
Entrè
Gulvvarmen gir en behagelig varme som møter deg straks du kommer inn, og skaper en komfortabel start på dagen, selv på kalde vintermorgener. Veggene er malt i behagelige farger, noe som bidrar til et romslig inntrykk. Det er også plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper en sammenhengende og luftig følelse i rommet. Denne designen oppfordrer til sosial interaksjon, slik at man enkelt kan underholde gjester eller tilbringe tid med familie mens man lager mat. I midten av stuen er det plass til et spisebord, som fungerer som et naturlig samlingspunkt for måltider og samtaler. Den åpne løsningen gjør det lett å bevege seg mellom områdene, og gir en hyggelig atmosfære hvor man kan nyte både mat og gode stunder sammen. Lyset fra vinduene bidrar til en varm og innbydende stemning, som gjør rommet

ideelt for avslapning og samvær.

Bad:
Badet har fliser på veggene, noe som gir en solid og lettstelt overflate. Takket er malt, noe som gir en lys og ren følelse i rommet. Gulvet er også flislagt.

Kjøkken
Kjøkkenet har en enkel innredning med laminat benkeplate (tykkelse på 28mm). Nedfelt oppvaskkum med 1 1/2 kum i stål og ettgreps armatur fra Mora. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Soverommet er funksjonelt og innbydende, med en praktisk layout som gjør det enkelt å slappe av. Veggene har en nøytral farge, som bidrar til en rolig atmosfære. Garderobeskapet er romslig og gir god oppbevaringsplass for klær og tilbehør, noe som holder rommet ryddig. Store vinduer slipper inn naturlig lys, og gir en lysere følelse. Her er det godt med plass til en komfortabel seng og nattbord, som gjør det til et behagelig sted for hvile. Dette soverommet kombinerer enkelhet og funksjonalitet, perfekt for en god natts søvn.

Bod/"vaskerom" og kontor
Leiligheten har en praktisk utebod på 8m², ideell for oppbevaring av utendørsutstyr og andre nødvendigheter. Innvendig finner man en bo, samt et lite rom som er omgjort til vaskerom. Her er det plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Berederen er også plassert her, noe som gjør det til et funksjonelt rom for huslige gjøremål. Denne leiligheten tilbyr gode løsninger for oppbevaring og praktiske behov.

**Parkering**
Det medfølger én parkeringsplass ved aksje i Kirkerud Parkeringshus AS - 3800kr pr år

Ellers felles parkeringsplasser på feltet.

Har boligen mulighet fot elbillading: ja på felles parkering er det montert ladeboks, man må bruke en app for å lade (cloudcharge) pris er 3,5 kr per 1 kWh. Det er også mulighet å installere lader på garasjeplassen, det koster ca 18 000 kr for ladepakke fra zaptec.

Parkeringshus: Garasjeplass i fellesgarasje følger med som aksjeandel, det påløper et gebyr for eierskifte på NOK 600,-. Beløpet skal betales av ny eier. Kirkerud Parkeringshus AS er organisert som et AS med forretningsfører Råd og Regnskap Akershus AS. Innehav av en aksje i selskapet gir disposisjonsrett til 1 parkeringsplass. Det gir også plikt til å betale vedlikeholdsutgifter i selskapet. Pliktene bortfaller først når aksjen er solgt. Ta kontakt med styrer i parkeringshuset for priser og tilgjengelighet for plasser.

**Modernisering og påkostninger**
- Inngangen til leiligheten modernisert med belegningsstein 2018.
- Gjerdet ble satt opp i 2022.
- Modernisering av trappen som fører til eiendommen i samarbeid med naboen 2017.
- Bygging av oppbevaringsbokser og 2 sittebenker på eiendommen 2021.
- Årlig maling av terrasegulv.
- Maling av fasade 2019.
- Kjøkkenrenovering 2021.
- Vaskeromrenovering 2021.
- Renovering av bud 2021.
- Renovering av disponibelt kontorplass 2021.
- Maling av vegger, vinduer og dører 2021.
- 2015 utskifting av soveromsvinduer, arbeid utført av boligselskap.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi utførte følgende arbeid: bytte av baderomsmøbler 2016, og gulvbelegg 2023. Vi er
ikke kjent med noen endringer som er gjort av de tidligere eierne.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Endring av terrassen 2016, bygging av et ekstra bud inntil husveggen 2021. Vi er ikke
kjent med noen endringer som er gjort av de tidligere eierne.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Faglært. Lagt opp 2 kurser i sikringsskapet til kjøkkenet. Var
en faglært som utføtre jobben som dugnad. Ingen dokumentasjon. Vi har ingen kjennskap til noen endringer som ble gjort under
de forrige eierne.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Inspeksjonen ble utført i 2018 eller 2019, dessverre husker jeg ikke den nøyaktige datoen, og jeg har
ikke inspeksjonsdokumentet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Inngangen til leiligheten var laget av belegningsstein 2018.

Eiendomsgjerdet ble
bygget 2022. Modernisering av trappen som fører til eiendommen i samarbeid med naboene våre 2017. Bygging av
oppbevaringsbokser og 2 sittebenker på eiendommen 2021. Årlig maling av terrasegulv. Maling av fasade 2019. Kjøkkenrenovering 2021. Vaskeromrenovering 2021. Renovering av bud 2021. Renovering av disponibelt kontorplass 2021.
Maling av vegger, vinduer og dører 2021. Utskifting av soveromsvinduer, arbeid utført av boligselskap.

**Bygningssakkyndig**
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

**Byggemåte**
Leiligheten ligger i byggets u. etasje. Bad fra 2007 med eldre sluk. Kjøkken med ukjent alder. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,32m i kjøkken. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,30m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3/2-lags glass. Entrédør i hvit malt utførelse og innfelt glass.

Vinduer med 3/2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i hvit malt utførelse og innfelt glass.

TG2:

Rom under terreng:
- Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på yttervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av yttervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det i enkelte tilfeller ikke er benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på yttervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.
Beskrivelse: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering' Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse:
- Manglende vedlikehold av overflater. Rekkverk til utvendig trapp har avflasset maling samt er råteskadet.

Vinduer og dører:
- Avflassing av maling på karmer/listverk. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Listverk har ikke avstand til vannbrettbeslag og dette vil med tiden gjøre at det blir fukt/råteskader. Det er ufullstendig beslag under inngangsdør. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Kjøkken:
- Kosmetiske skader i bunnplate i skrog.

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2007 (opplyst fra tidligere salgsprospekt). Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum med 1 1/2 kum i stål og ettgreps armatur fra Mora. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over
stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Vannledninger:
- Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Stoppekran er plassert i vaskerom og under oppvaskkum i kjøkkenbenk. Stoppekran fungerer som tiltenkt. Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader
plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Varmtvannsbereder: Vaskerom:
Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon. Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Våtrom: Bad
- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm. Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate. Fuktsvelling i underkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Enkelte flis er skadet / sprukket.

Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås. Basert på alder vurderes
sluk/membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke

framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Krakkelinger i servant.

Vaskerom:
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert. Tilfredstillende lekkasjesikring fra vanninstallasjoner er ikke etablert.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

**Adgang til utleie**
Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsarealer, herunder utleie. Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er 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.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabel på bad, ellers panelovner.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser årlig strømforbruk: ca 4969 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 1 275,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgifter er for tiden 2250 kr per kvartal for liten enhet (3500 kr for 1. kvartal), i tillegg legges det på renovasjonsavgift på 1075 kr og avsetning til asfaltering på 500 kr på hvert kvartal (Asfalteringen pågår i disse dager)

Avsetningen vil fortsette i hvertfall ut 2026, muligens litt lenger.

I 2027 vil felleskosntadene øke med ca 1000kr pr kvartal.(3 mnd)  Da vil fellesutgiftene ligge på 2750 kr + renovasjon og evt. 500 kr i asfaltavsetning pr kvartal. (3 mnd)

**Kommunale avgifter**
Kr 5 182,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp: kr. 2 793,18,-
Vann: kr. 2 389,80,-
Sum: kr. 5182,98,-

Prognose for 2025 var kr 4 678,60. fakturert beløp var kr 5 182,98.

Kommunale avgifter inngår ikke i fellesutgiftene men kommunalt renovasjonsgebyr blir innkrevd sammen med fellesutgifter grunnet felles søppelcontainere.

**Velavgift**
Huseierforeningens navn er Kalvegrenda Huseierforening.
§ 2 Foreningens medlemmer er eierne av leiligheter på de enkelte parseller som er utskilt fra grn. 46 brn. 174 i Bærum kommune. Samtlige eiere har rett og plikt til medlemskap i foreningen.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 115 413,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 461 653,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
Det er ikke noen felles avtale for kabel-TV.
Leverandør av internett er telenor, men selger har ikke internett.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Kalvegrenda Huseierforening, orgnr. 995957493

**Om sameiet**
Huseierforeningens navn er Kalvegrenda Huseierforening.
§ 2 Foreningens medlemmer er eierne av leiligheter på de enkelte parseller som er utskilt fra grn. 46 brn. 174 i Bærum kommune. Samtlige eiere har rett og plikt til medlemskap i foreningen.

Det er totalt 131 boenheter i Kalvegrenda. Disse står på festet grunn.
Organisasjonsnummer: 995 957 493.
Se også vår hjemmeside https://kalvegrenda.lettstyrt.no/
Facebook side, Kalvegrenda Huseierforening.

**Forretningsfører**
Kalvegrenda Huseierforening

**Forkjøpsrett**
Har ikke forkjøpsrett

**Styregodkjennelse**
Har ikke styregodkjenning

**Informasjon om fellesgjeld**
Det er pt ikke lån på selskapet.

Det er pt ikke lån på selskapet.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Økonomien i Kalvegrenda Huseierforening er god, men det er fremdeles utfordringer i forbindelse med innbetalinger av fellesutgifter. Vi har fått til en god løsning, hvor regnskapsfører sender ut faktura, og følger opp med purringer og inkassovarsler. Vi startet i 2021 med å spare til asfaltering av feltet. Nå nærmer det seg asfaltering, i slutten av mai vil dette være ferdigstilt. Vi ser for oss at vi sparer ut 2026.
Det har vært 8 eierskifter i løpet av året. Vi har fått inn kr. 55 735,- i ladeinntekter og dette dekker kostnadene til strøm til parkeringshuset med god margin.

Administrasjonskostnader
Vi benytter oss av regnskapsfører Nord Service AS, Lettstyrt og Tripletex for drift av huseierforeningen. Vi fikk et overskudd på kr. 459 530,- hvorav kr. 266 000,- er øremerket asfaltering. Dette gir et
netto driftsoverskudd på kr. 193 530,- mot budsjettert kr. 14 439,-

2. Driftsinntekter
De totale driftsinntektene er budsjettert til kr 2 211 935 for 2026, en økning fra kr 2 064 455 i 2025. Dette tilsvarer en vekst på 7,2 %.
Endringer i inntektene:
· Salgsinntekter øker til kr 2 156 200, opp fra kr 2 003 189 i 2025. Dette skyldes hovedsakelig økning av kontingent og økt eierskiftegebyr.
· Inntekter lading holdes uendret på kr 55 735, basert på forventet stabilt bruk.
· Annen driftsrelatert inntekt er videreført på samme nivå.
Budsjettet legger dermed opp til forsiktige og realistiske inntektsøkninger som følger normal prisvekst og aktivitet.

3. Driftskostnader
De totale driftskostnadene er budsjettert til kr 3 395 600, opp fra kr 1 667 761 i regnskapet for 2025. Dette skyldes hovedsakelig den store investeringen med asfaltering i 2026.

4. Driftsresultat
Budsjettert driftsresultat for 2026 er et underskudd på kr 1 183 665, mot kr 409 156 i regnskapet for 2025.
Uten kostnad for asfaltering på kr. 1,6 MNOK og fortsatt avsetning til dette ut året på kr. 266 000,- ville vi havnet på et overskudd på kr 175 000. Budsjettet vurderes som

realistisk og forsvarlig. Det er lagt vekt på god økonomistyring samtidig som foreningen ivaretar løpende drift og vedlikeholdsbehov. Styret mener at budsjettet gir et godt grunnlag for en stabil økonomi i året som kommer

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Vi har dugnad 3 ganger pr år (vår, sommer og høst), som hovedsakelig går med til vedlikehold av fellesområder. Alle boenheter blir fakturert for dugnadsbidrag ved første kvartals regning, bidrar man 2 ganger får man tilbake ca. 1000 kr på 4 kvartals regning, bidrar man 1 gang får man ca. 500 kr tilbake på 4 kvartals regning.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt.

**Sameiets forsikring**
Protector Forsikring
Polisenr. 2894647-1.1

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 403 kvm (Festetomt)
Festetomt på 224 kvm.
Bortfester er Kleber AS.
Festeavgiften er ca. kr 2 764,- pr. 2026.

**Informasjon om festetomt**
Festeavgift: Kr 2 764,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.01.1990
Festetid: Festetiden er 80 år, regnet fra 1990.

Regulering av festeavgift: Bortfester har ikke forkjøpsrett.
Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.
Det er ikke rett til innløsning ifølge festekontrakten.
Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Sist regulert i 2020, neste regulering er i 2030.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet fra Nordvik Eiendomsmegling på alle fellesvisninger.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Boligen ligger rolig og skjermet til i et etablert og svært barnevennlig område på Vøyenenga. Kalvestien 42 har en attraktiv beliggenhet med nærhet til både natur, servicetilbud og offentlig kommunikasjon – perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av rolige omgivelser og enkel tilgang til hverdagsfasiliteter. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker, inkludert søndagsåpen butikk, samt gode kollektivforbindelser.

Området er spesielt kjent for flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Fra boligen er det nærmest ski-in/ski-out til Kirkerudbakken – Asker og Bærums største alpinanlegg med fire skiheiser, seks nedfarter, stor barnebakke og skiskole. Vestmarka byr på flotte skiløyper vinterstid og fine tur- og sykkelstier resten av året. I tillegg ligger Ståvivannet like i nærheten med bade- og fiskemuligheter.

Nabolaget har et bredt aktivitetstilbud for både barn og voksne. Bærum idrettspark på Rud ligger i kort avstand fra boligen og tilbyr blant annet flerbrukshall, ishall, kunstisbane, tennisbaner, baseball- og softballanlegg, putting-greener for golf samt store grøntområder for fotball og annen aktivitet. I tillegg ligger både Kaddettangen og Kalvøya innen komfortabel rekkevidde på sommerstid.

For daglige innkjøp finner du både Kiwi og Rema 1000 på Vøyenenga i nærområdet, samt Vøyenenga senter som dekker de fleste daglige behov. Ønsker du et større utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder, ligger Sandvika Storsenter kun ca. 9–10 minutter unna med bil. Her finner du også Sandvika kino og Vinmonopol.

Området har flere barnehager og skoler i ulike trinn, samt videregående skoler med både studiespesialisering og yrkesfaglige linjer.

Boligen har også gode kollektivforbindelser. Det går hyppige bussavganger til Sandvika, hvor du finner tog, flytog, buss og taxi. For deg som pendler til Oslo via T-bane, er det enkelt å ta buss, sykle eller kjøre til Kolsås stasjon og videre inn mot sentrum. Hauger stasjon ligger også i området.

Avstander:
Vøyenenga senter ca. 0,8 km
Kolsås senter ca. 3,5 km
Sandvika Vinmonopol ca. 3,7 km
Kirkerudbakken ca. 0,4 km
Rud fotballanlegg/Bærum idrettspark ca. 1,7 km
Hauger T-banestasjon ca. 2,9 km
Sandvika kino ca. 4,0 km
BIP-hallen/basseng ca. 1,7 km

**Bebyggelse**
Primært småhusbebyggelse

**Offentlig kommunikasjon**
Gangvei fra Kalvestien ned til bussholdeplasser med avgang mot Sandvika/Oslo og Bekkestua.

Buss (ca):
Kirkerud- 0.4 km

Tog: Sandvika stasjon - 3.7 km

T-bane:
Hauger - 3.3 km

**Skoler og barnehager**
Barnehager (ca)
Marihøna barnehage (1-5 år) - 0.6 km
Vøyen Fus barnehage (1-5 år) - 0.6 km
Kirkerudbakken barnehage (1-5) - 0.8 km

Skoler (ca)
Emma Hjorth skole (1-7 kl.) - 1.1 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) - 0.7 km
Hauger skole (8-10 kl.) - 2.9 km
Rud videregående skole - 1.9 km
Dønski videregående skole - 2 km

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 30.08.1990 . Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Fast, montert takstige av ikke brennbart materiale for feiing av røykpipe må monteres, jfr. byggeforskrift kap. 49:333.

-Skapdør for brannslange må merkes med skilt "Brannslange", jfr. "Forskrift til vann og avløpsreglement" av 10. desember 1973.

-Det må anbringes nødvendig antall røykvarslere i bygningen, jfr. byggeforskrift kap. 31:4.

-Kjelleretasjen i midtseksjonene godkjennes ikke som selvstendige leiligheter (nr. 38 og 40), jfr. approbasjonsbetingelser.

-Det må oppsettes gjerde ved utvendige forstøtningsmurer, jfr. bygningslovens §77.

-Utomhusarealene må ferdigstilles i henhold til utomhusplan, jfr. approbasjonsbetingelser.

-Støydempingstiltak mot Kirkerudbakken er ikke etablert, jfr. approbasjonsbetingelser.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Ifølge originale byggetegninger er dagens vaskerom byggemeldt som bod.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Vann | Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er
der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Avløp | Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er
der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Vei | Adkomst skjer via privat vei til offentlig vei. Det er normalt solidarisk vedlikeholdsplikt på privat vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til Konsentrert småhusbebyggelse (224 kvm) i henhold til reguleringsplan Haug/Kirkerud, Del av 46/1,2,11 datert 15.03.1989 med tilhørende reguleringsbestemmelser.
Id: 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Delarealer: 224 m
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Byggesaker under behandling:
- Skuiveien 34 A - C og 36 A - C - støttemur, atkomstvei, to tremannsboliger med støyskjermer - Klage over vedtak
- Skuiveien 40 - Endring i bærekonstruksjon - fasadeendring
- Skuiveien 44 Bolig - Annet Anneks
- Kirkerudbakken alpinbakke sørøst - terrengoppfylling og midlertidig anleggsvei

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

3201/46/194/1:
12.07.1990 - Dokumentnr: 22130 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 1 500
Div. best.

19.12.1989 - Dokumentnr: 45466 - Erklæring/avtale
Ang.vann og kloakkledn. Kan ikke avleses uten samtykke fra
Bærum Vann-og Kloakkvesen.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:46 Bnr:194
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1990 - Dokumentnr: 10717 - Erklæring/avtale
D.e. gir herved tillatelse til graving og legging av vann og avløpsrør over d.e.. Det må ikke oppføres bygg nærmere enn
tre m eller foreta andre arbeider i den umiddelbare nærhet.
Ledningsanlegget skal overtas av Bærum Kom. som skal ha
uhindret adkomst m.v. Kan ikke avlyses uten samt. fra Bærum
vann og kloakkvesen.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:46 Bnr:194
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1990 - Dokumentnr: 22130 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 1 500
Div. best.

25.05.1990 - Dokumentnr: 16843 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/180

01.01.2020 - Dokumentnr: 51305 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:46 Bnr:194 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 63899 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:46 Bnr:194 Snr:1

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 budaksept.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 975,- 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 29. mai 2026

**Ansvarlig megler**
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

**Megler**
Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

**Meglerforetaket**
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Piotr Marek Wlodzik | 9578-5999-4-1487053 | 2026-05-29 20:00:17 |
| Miroslawa Zaba-Wlodzik | 9578-5999-4-3173294 | 2026-05-29 20:03:21 |

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
29. mai 2026

Oppdragsnummer
65-0119/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Kalvestien 42, 1339 VØYENENGA

**Meglerfirma**
Nordvik Lørenskog

**Selgere**
Piotr Marek Wlodzik, Miroslawa Zaba-Wlodzik

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
18. august 2014

**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: 1483519
Forsikret i: IF

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vi utførte følgende arbeid: bytte av baderomsmøbler 2016, og gulvbelegg 2023. Vi er ikke kjent med noen endringer som er gjort av de tidligere eierne.

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

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

**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, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Endring av terrassen 2016, bygging av et ekstra bud inntil husveggen 2021. Vi er ikke kjent med noen endringer som er gjort av de tidligere eierne.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Faglært. Lagt opp 2 kurser i sikringsskapet til kjøkkenet. Var en faglært som utføtre jobben som dugnad. Ingen dokumentasjon. Vi har ingen kjennskap til noen endringer som ble gjort under de forrige eierne.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Inspeksjonen ble utført i 2018 eller 2019, dessverre husker jeg ikke den nøyaktige datoen, og jeg har ikke inspeksjonsdokumentet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**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.?**

Nei

---

**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?**

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Inngangen til leiligheten var laget av belegningsstein 2018. Eiendomsgjerdet ble bygget 2022. Modernisering av trappen som fører til eiendommen i samarbeid med naboene våre 2017. Bygging av oppbevaringsbokser og 2 sittebenker på eiendommen 2021. Årlig maling av terrasegulv. Maling av fasade 2019. Kjøkkenrenovering 2021. Vaskeromrenovering 2021. Renovering av bud 2021. Renovering av disponibelt kontorplass 2021. Maling av vegger, vinduer og dører 2021. Utskifting av soveromsvinduer, arbeid utført av boligselskap.

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

Nei

## 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?**

Nei

**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?**

Nei

**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?**

Nei

**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.**

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

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?**

Nei

**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?**

Nei

**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?**

Nei

---

**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?**

Nei

---

## 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: 65-0119/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Miroslawa Zaba-Wlodzik** | **2026-05-29** | **Piotr Marek Wlodzik** | **2026-05-29** |

Identifikasjon

Miroslawa Zaba-Wlodzik

Identifikasjon

Piotr Marek Wlodzik

Signicat

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




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Kalvestien 42, 1339 VØYENENGA** | |
| Dato for energimerking<br>**29.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-304786** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**18511991** |
| Gårdsnummer<br>**46** | Bruksnummer<br>**194** |
| Seksjonsnummer<br>**1** | Bruksenhetsnummer<br>**U0201** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1990** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**54,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**54,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**241,43 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**239,68 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**12 943 kWh** |




# Kalvestien 42, 1339 VØYENENGA

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Kalvestien 42, 1339 VØYENENGA

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 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.

#### Tiltak 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.

#### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 6: 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.

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 13: 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 utendørs

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Montering 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 19: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Kalvestien 42
# 1339 VØYENENGA

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1990 |
| Leiligheten BRA: | 54 $m^2$ |
| Leiligheten BRA-i: | 54 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA: | 62 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA-i: | 54 $m^2$ |
| Rapportdato: | 15.5.2026 (Gyldig til 15.5.2027) |



UTKAST

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 4 | 11 | 0 | 0 |

Supertakst

GNR: 46 BNR: 194 SNR: 1

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Kalvestien 42
1339 Vøyenenga

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>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 |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

UTKAST

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

UTKAST

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43084

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Utvidet el-kontroll

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Rom under terreng | TG2 gis grunnet forhøyde fuktverdier ved bruk av fuktindikator. |
| Balkong, terrasse, platting: Markterrasse | TG2 gis grunnet overflater, rekkverk utvendig trapp. |
| Vinduer og dører | TG2 gis grunnet alder, overflate, tettelister, mangler beslag under inngangsdør, listverk har ikke avstand til vannbrettbeslag. |
| Kjøkken - Overflater og innredning | TG2 gis grunnet overflater på innredning. |
| Avløpsrør | TG2 gis grunnet alder. |
| Vannledninger | TG2 gis grunnet alder. |
| Varmtvannsbereder: Vaskerom | TG2 gis grunnet berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon. |
| Våtrom: Bad - Overflater | TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflater bad/dør. |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | TG2 gis grunnet synlig bruk av membran kan ikke fastslås, alder. |
| Våtrom: Bad - Sanitærutstyr | TG2 gis grunnet ikke etablert noen drensåpning for vegghengt wc, overflate servant. |
| Vaskerom | TG2 gis grunnet overflater, tilluft under dør, lekkasjesikring fra vanninstallasjoner. |

UTKAST

## Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,40m. Det er nedsenket himling.
Takhøyder måles til følgende:
Stue: 2,30m
Kjøkken: 2,32m
Bad: 2,30m

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det mangler rekkverk på en side av utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er i boligen, men for lite etter det som er dagens krav. Anbefalt er 6/8kg.

UTKAST

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**15.5.2026**

Rapportdato
**15.5.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Piotr Marek Wlodzik** — Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Miroslawa Zaba-Wlodzik** — Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Kleber As** — Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

UTKAST

**Om bygningssakkyndig:**

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Kalvestien 42, 1339 Vøyenenga**

Kommunenr: **3201** Gårdsnr: **46** Bruksnr: **194** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1990** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leiligheten ligger i byggets u. etasje. Bad fra 2007 med eldre sluk. Kjøkken med ukjent alder. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,32m i kjøkken. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,30m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer med 3/2-lags glass. Entrédør i hvit malt utførelse og innfelt glass.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2026 | Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år. | Nei |

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Leiligheten | 54 | 54 | 0 | 0 | 34 |
| Frittstående utebod | 8 | 0 | 8 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **62** | **54** | **8** | **0** | **34** |

## Bygning: Leiligheten

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **U. etasje** | **54** | **54**<br>Romfordeling:<br>Vindfang, soverom, stue, kjøkken, vaskerom, gang, bad, bod. | **0** | **0** | **34** |
| **Totalt m²** | **54** | **54** | **0** | **0** | **34** |

## Bygning: Frittstående utebod

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 8 | 0 | 8<br>Romfordeling:<br>Bod. | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **8** | **0** | **8** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Frittstående bod på ca. 8m² (medtatt som BRA-e).

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

UTKAST

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ukjent |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Nei |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Ja |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |

**Oppsummering av rom under terreng** **TG-2**

TG2:
Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på yttervegger. Undersøkelsen viser forhøyde verdier på nedre del av yttervegger. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det i enkelte tilfeller ikke er benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug). Fuktsøk på yttervegger gir kun en indikasjon. For nøyaktige målinger må det utføres fuktmåling med probe over tid.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'.
Utfórede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader. En annen mulighet er å fjerne materialer på yttervegger og gulv i kjelleren for å ti late overskuddsfukt å fordampe inn i romluften.

UTKAST

## 6.2 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

| | |
|---|---|
| Type | Terrasse |
| Nordøst-vendt markterrasse på ca. 34m² med adkomst fra vindfang. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-2**

TG2:
Manglende vedlikehold av overflater.
Rekkverk til utvendig trapp har avflasset maling samt er råteskadet.

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
| --- |
| Det bør gjennomføres lokal reparasjon/utskifting. |

## 6.3 Vinduer og dører

| Beskrivelse |
| --- |
| Vinduer med 3/2-lags glass.<br>Innerdører i hvit malt utførelse.<br>Entrédør i hvit malt utførelse og innfelt glass. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vindu i soverom fra 2015.<br>Resterende vinduer med ukjent alder. Det legges til grunn at disse er fra byggeår.<br>Innerdører med ukjent alder. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Ja |

| Oppsummering av vinduer og dører | TG-2 |
| --- | --- |
| TG2:<br>Avflassing av maling på karmer/listverk.<br>Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.<br>Listverk har ikke avstand til vannbrettbeslag og dette vil med tiden gjøre at det blir fukt/råteskader.<br>Det er ufullstendig beslag under inngangsdør.<br>Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år).<br>Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. | |

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
| --- |
| Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.<br>Overflatebehandlinger anbefales.<br>Beslag/tetting rundt dør mot terreng bør utføres for å forhindre fukt.<br>Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.<br>Utvendiglistverk til vinduer bør minimum ha 5mm glippe fra beslag for å forhindre fukt/råteskader.<br>Utbedringer anbefales. |

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
| --- | --- |
| Type | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-1 |
|---|---|

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 7mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Merknad: Det registreres bruksslitasje på gulv som vil med tiden kreve utbedringer
Svanker/nedbøyninger i gulv.

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Ja |

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-2 |
|---|---|

TG2:
Kosmetiske skader i bunnplate i skrog.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2007 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunktet.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum med 1 1/2 kum i stål og ettgreps armatur fra Mora. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Innredning fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

## 6.6 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.

| | |
|---|---|
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |

UTKAST

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Ja |

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde etter dagens krav på 2,40m. Det er nedsenket himling.
Takhøyder måles til følgende:
Stue: 2,30m
Kjøkken: 2,32m
Bad: 2,30m

| | |
|---|---|
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ja |

Det mangler rekkverk på en side av utvendig trapp. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

| | |
|---|---|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |

Røykvarsel er plassert i stue og soverom.

| | |
|---|---|
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Ja |

Brannslukningsapparat er i boligen, men for lite etter det som er dagens krav. Anbefalt er 6/8kg.

UTKAST

## 6.7 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

| Oppsummering av avløpsrør | TG-2 |
|---|---|

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## 6.8 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. | |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
|---|---|

TG2:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i vaskerom og under oppvaskkum i kjøkkenbenk.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## 6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gang.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. | |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Ikke besvart |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Ikke besvart |

### Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling på varmtvannsbereder etter dagens krav.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

| | |
|---|---|
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | Ja |

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Det anbefales direkte EL-tilkobling (varmtvannsbereder) etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

UTKAST

## 6.10 Varmtvannsbereder: Vaskerom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-2** |
|---|---|

TG2:
Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

## 6.11 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |
|---|---|

Mekansik avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm/veggventil ført til yttervegg.

## 6.12 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 30x60 og flis på vegger 25x33 og 2,5x2,5 i dusjsone. Malt panel og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Badet er fra 2007 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |

UTKAST

| | |
|---|---|
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Fuktsvelling i underkant av dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet / sprukket.

**Anbefalte tiltak overflater**

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Ja |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

TG2:
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Basert på alder vurderes sluk/membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Det anbefales å installere dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Endrer ikke tilstandsgrad.

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
| --- |
| Servantskap med en bredde på 80cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra HansGrohe. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk og veggmontert wc. |

| | |
| --- | --- |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Ja |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-2**

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Krakkelinger i servant.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
Servant fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

UTKAST

### Ventilasjon

| | |
| --- | --- |
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Merknad: avtrekk styres via ventilator i kjøkken.

### Fuktmåling

| | |
| --- | --- |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved bod mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 47,4%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.13 Vaskerom

| Beskrivelse |
|---|
| Med bakgrunn i manglende sluk og rommets manglende våtromsstandard etter NS 3600 er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet. Enkelte bemerkelser er tatt med i vurderingen. |

| **Oppsummering** | **TG-2** |
|---|---|
| TG2:<br>Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).<br>Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.<br>Tilfredstillende lekkasjesikring fra vanninstallasjoner er ikke etablert.<br><br>Beskrivelse<br>Flis på gulv 30x60 og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Oras. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin/tørkereommel, stoppekran, bereder og oppvaskmaskin. | |

| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** |
|---|
| Utbedringer av overnevnte avvik anbefales. |

UTKAST

## 6.14 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Innkalling

# Generalforsamling 2026

## Kalvegrenda Huseierforening

| | |
|---|---|
| Tidsrom | 22. mar. 18:00 - 24. mar. 19:30 |
| Invitasjon sendt | 16. mar. 16:15 |
| Møteform | Digitalt |
| Møteleder | Cathrine Vogt Kristiansen |
| Referent | Monica Meek |
| Protokollvitner | Martin Bjerke<br>Thomas Solli |



Lettstyrt

# 1. Konstituering

## 1.1. Møteleder

Cathrine Vogt Kristiansen

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
Ikke godkjent

## 1.2. Godkjenning av innkalling

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
Ikke godkjent

## 1.3. Godkjenning av dagsorden

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
Ikke godkjent

## 1.4. Referent

Monica Meek

**Flertallskrav**
Orienteringssak

## 1.5. Protokollvitner

Martin Bjerke, Thomas Solli

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
Ikke godkjent

## 1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

**Flertallskrav**
Orienteringssak

# 2. Årsrapport/Årsberetning

**Beskrivelse**
Se vedlegg

**Vedlegg**
Årsberetning 2025 (2).pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
Ikke godkjent

**Forslag 3**
Blank

# 3. Regnskap

**Beskrivelse**
Se vedlegg

**Vedlegg**
Resultat regnskap Kalvegrenda 2025.pdf
Kommentarer Regnskap 2025.pdf
Budsjett Kalvegrenda 2026.xls.pdf
Kommentarer til Budsjett 2026.pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
Ikke godkjent

**Forslag 3**
Blank

# 4. Honorar til styret

**Beskrivelse**
Det forslås en økning på ca 12 %.
Fra 107000 til 120000.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
ikke godkjent

**Forslag 3**
Blank

# 5. Asfaltering 2026

**Beskrivelse**
Som informert om på Lettstyrt, blir veiene våre asfaltert før sommeren, nærmere bestemt fra 27 til 29 mai. Vi har foreløpig ikke en detaljert fremdriftsplan, men planen er at området og veiene i Kalvegrenda deles i to, slik at halve feltet må være bilfritt om gangen.
Vi kommer til å gå gjennom dette i detalj sammen med entreprenøren og sender ut mer informasjon når vi har det klart.
Det er viktig at alle er oppmerksomme på at biler som ikke blir flyttet når arbeidet skal utføres vil bli fjernet for eiers regning.

**Flertallskrav**
Orienteringssak

# 6. Valg

**Kommentar**
Stian Liknes fratrådte sitt styreverv i september 2025 i forbindelse med at han flyttet fra Kalvegrenda. På det tidspunktet rykket varamedlem Einar Bøysen opp og overtok rollen som ordinært styremedlem.

## Styreleder

Cathrine Vogt Kristiansen (For 2 år)

## Styremedlem

Mahnaz Sarvesahi (Ikke på valg)
Lise Nakken Melhus (Ikke på valg)
Einar Bøysen (Ikke på valg)
Monica Meek (For 2 år)
Stian Liknes (Fratrer)

## Varamedlem

Einar Soleng (For 2 år)

## ÅRSBERETNING 2025 FOR KALVEGRENDA HUSEIERFORENING

Styret har hatt følgende medlemmer foregående styreperiode:
Styreleder: Cathrine Vogt Kristiansen
Nestleder: Mahnaz Sarvesahi
Kasserer: Stian Liknes fram til september 2025 (flyttet), Lise Nakken Melhus fra august 2025
Sekretær: Monica Meek
Styremedlem: Lise Nakken Melhus fram til august 2025, Einar Bøysen (tidl. vara) fra august 2025

**Styrets arbeid:** Styret har hatt 5 styremøter. Henvendelser fra beboere blir svart ut fortløpende gjennom Lettstyrt, så sant det ikke dreier seg om saker som må styrebehandles. Disse blir behandlet på førstkommende møte etter at henvendelsen er mottatt eller etter digital behandling i Lettstyrt. Vi forsøker å svare ut så fort som mulig, men noe ventetid må påregnes.

**Informasjon:** Styret bruker fortsatt mye tid på henvendelser som kunne vært løst ved at eiere hadde satt seg bedre inn i vedtekter og husordensregler, og ellers hva en huseierforening betyr. Vi er ikke et sameie/borettslag som mange tror. I år har vi laget et velkomstbrev til alle nye beboere, dette har vi også sendt ut til alle som allerede bor her. Der er den aller viktigste informasjonen samlet. Vi har også sendt ut et skriv om parkeringsutfordring på feltet. Vi ber om at dere vær så snill forholder dere til dette. Vi ber om at all kommunikasjon til styret skjer gjennom kontaktskjema i Lettstyrt. Den lukkede Facebook gruppen Kalvegrenda fungerer som en nabogruppe, der man kan gi beskjeder, be om hjelp eller stille spørsmål til hverandre.

**Lys i trappene:** Etter hærverket på lysene i trappene er nå alle lampene frakoblet, bortsett fra trappen mellom Maria Terrasse og Nils Kirkeruds vei. Her har vi byttet til ledstripe, og denne har fått være i fred. Vi har meldt det inn til forsikringsselskapet. Vi planlegger å bytte resten av lampene med ledstripe i løpet av 2026.

**Lekeplassen:** Vi har kjøpt inn 2 fotballmål til lekeplassen i år som vil stå framme i sommersesongen.

**Dugnader:** Vi avholdt 3 dugnader i 2025 – vårdugnad, sommerdugnad og høstdugnad. På disse dugnadene er det klippet busker og trær og ryddet langs veiene på området. Dugnaden er en flott anledning til å gjøre det fint rundt oss på feltet, samtidig som vi får en sosial avslutning med grilling av pølser og en prat med naboene. Oppmøtet er bedre etter at vi endret til at man får en godtgjørelse for deltakelse.

**Gartnertjenester:** Gartneren har vedlikeholdt fellesområdene ut fra hva som var planlagt. De har også plantet nye prydbusker opp mot lekeplassen og ved de to bedene ved innkjøringene til parkeringshuset. Her er det også lagt dekkbark for å forhindre ugress. Håper dette gjør området finere til sommeren.

**Brøyting/strøing:** MABH gruppen gjør en god jobb på feltet her. De er raske til å svare når vi tar kontakt. Vi som bor her må huske at vi selv må bruke spaden litt ekstra rundt trappene våre opp/ned til eiendommene og evt. kummer. Vi må også måke rundt bilene på parkeringsplassene selv, da traktoren sjeldent kommer til, så her er det viktig at vi alle tar i et tak. Vi kan også be om rydding av parkeringsplassene, men ofte er ikke alle biler flyttet, så resultatet blir ikke alltid så bra.

**Parkering/lading:** Det er fremdeles utfordringer i forhold til parkering på feltet og vi opplever fortsatt at flere som har garasjeplass ikke benytter seg av denne. Dette er urettferdig for de som ikke har mulighet til å parkere i garasjen om det er fullt når de kommer hjem. Vi har oppfordret til å bruke garasjeplassen hele året, alltid, uten at dette har hatt noe særlig effekt. Dersom dette ikke bedrer seg blir vi nødt til å finne en parkeringsløsning. Vi har sagt dette i flere år nå, men nå må vi ta affære om

vi ikke ser en endring. En løsning kan være at man får et visst antall parkeringsbevis og så må man betale for parkering utover dette.
Vi har 4 ladeplasser øremerket elbil under lading ved garasjehuset. Dette fungerer fint nå. Sjeldent fullt her, så antallet plasser er nok.

**Parkeringsavtale:** Vi har fortsatt parkeringsavtale med UniPark. De er her sporadisk og bøtelegger feilparkerte biler. Om man trenger å stå utenfor oppmerkede plasser ut over av/pålessing (i forbindelse med flytting eller lignende) må UniPark ha beskjed. Ta derfor kontakt med styret i god tid før man trenger parkeringstillatelse for å unngå bot. Reg.nr på bil og dato/tidspunkt må oppgis. Håndverkere må parkere på oppmerkede plasser, dere er ansvarlig for å gi dem beskjed. Avtalen med UniPark løper til den sies opp.

**Søppel:** Vi er ikke særlig gode på kildesortering her på feltet, noe som fører til at restavfallet blir raskt full. Heldigvis har folk vært flinke til å gå til neste container i år og ikke satt fra seg søppel utenfor full container. Det er veldig bra! Det tømmes hver annen uke, restavfall på onsdager og matavfall på fredager. Det er få som sorterer plast, så dette er noe vi må bli flinkere på. Plast og papp har henting annenhver mandag. Glass og metall container er plassert innerst i Kalveløkka og innerst i Maria Terrasse. All annen søppel må leveres på Isi. Det ligger informasjon om søppelhåndtering under Praktisk info i Lettstyrt. Nytt av året er at hageavfall må leveres på Isi, det er kun gress som kan kastes borte mot Kirkerudbakken, innerst i Nils Kirkeruds vei og innerst i svingen ned mot Kalvestien. Alle andre steder er forbudt. Dette er i tråd med kommunens regler for kasting av hageavfall i naturen.

**Bolig forsikring:** Vi har felles husforsikring i Protector forsikring. Egenandelen for skade er kr 12.000 kr hvorav Huseierforeningen dekker kr 6000 kr ved godkjent skade. Ved utett bygg er egenandelen 30.000 kr. Forsikringen dekker ikke vanninntrengning over tid. Forsikringsvilkårene ligger på Lettstyrt under Praktisk info, Husforsikring.

**Regnskapsføring:** Vi har avtale med Nord Service AS om regnskapsførsel. Innkreving av fellesutgifter er nå overtatt av regnskapsfører, og det er nå KID nr på fakturaen. Dersom man ikke betaler vil man få en purring, deretter vil vi sende ut inkassovarsel. Blir det forsatt ikke betalt går fakturaen til inkasso. Alt dette følges nå opp av regnskapsfører. Det har vært endel å rydde opp i etter forrige kasserer, men vi er i ferd med å komme i mål her. Vi har lært at det må være åpenhet og tydelige retningslinjer for kommende styremedlemmer.

**Økonomi:** Huseierforeningens økonomi er god, vi skal asfaltere i år, så det går endel penger ut. Vi har fortsatt vanskeligheter med å få inn alle fellesutgifter. Vi ber om at alle passer på å betale fakturaene i tide!

**Organisasjonsnummer:** Vårt organisasjonsnummer er 995 957 493.

**Valg:** I styret er følgende på valg:

Styreleder: Cathrine Vogt Kristiansen (tar gjenvalg)
Styremedlem: Monika Meek (tar gjenvalg)
Vara: ny vara må velges etter at Einar Bøysen rykket opp som styremedlem i år etter at Stian Liknes flyttet fra feltet.

Vøyenenga 01.03.26
Cathrine Vogt Kristiansen
Styreleder

## Resultatregnskap 2025

**Kalvegrenda Huseierforening**

| | 2025 | 2024 | |
|---|---|---|---|
| | | Periode | Endring |
| **Driftsresultat** | | | |
| 3200 Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet | kr 1 986 389,00 | kr 1 855 184,00 | kr 131 205,00 |
| 3210 Eierskiftegebyr | kr 16 800,00 | kr 14 700,00 | kr 2 100,00 |
| **Salgsinntekter** | **kr 2 003 189,00** | **kr 1 869 884,00** | **kr 133 305,00** |
| 3660 Inntekter lading | kr 55 735,00 | kr 37 949,00 | kr 17 786,00 |
| 3900 Annen driftsrelatert inntekt | kr 5 531,00 | kr 35,00 | kr 5 496,00 |
| **Annen driftsinntekt** | **kr 61 266,00** | **kr 37 984,00** | **kr 23 281,00** |
| **Driftsinntekter** | **kr 2 064 455,00** | **kr 1 907 868,00** | **kr 156 586,00** |
| 4000 Forsikringer | kr 412 114,00 | kr 413 851,00 | kr -1 737,00 |
| 4020 Snørydding/strøing/gressklipping | kr 288 338,00 | kr 209 773,00 | kr 78 565,00 |
| 4040 Vedlikehold fellesarealer | kr 22 105,00 | kr 68 226,00 | kr -46 121,00 |
| 4050 Gatebelysning | kr 34 045,00 | kr 52 404,00 | kr -18 359,00 |
| 4065 Renovasjon | kr 529 104,00 | kr 426 353,00 | kr 102 752,00 |
| 4070 Renhold Avfallssystem | kr 14 446,00 | kr 41 889,00 | kr -27 442,00 |
| 4080 Lekeplass/utstyr | kr 2 535,00 | | kr 2 535,00 |
| 4085 Ladeanlegg EL-biler | kr 19 473,00 | kr 35 836,00 | kr -16 363,00 |
| **Varekostnad** | **kr 1 322 161,00** | **kr 1 248 332,00** | **kr 73 829,00** |
| 5000 Lønn til ansatte | kr 30 000,00 | kr 30 000,00 | |
| 5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | kr 114 500,00 | kr 107 000,00 | kr 7 500,00 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | kr 20 374,00 | kr 19 317,00 | kr 1 058,00 |
| **Lønnskostnad** | **kr 164 874,00** | **kr 156 317,00** | **kr 8 558,00** |
| 6420 Leie datasystemer | kr 16 131,00 | kr 13 065,00 | kr 3 067,00 |
| 6510 Håndverktøy | kr 9 647,00 | kr 11 212,00 | kr -1 565,00 |
| 6550 Driftsmateriale | | kr 9 170,00 | kr -9 170,00 |
| 6560 Rekvisita | | kr 709,00 | kr -709,00 |
| 6600 Containerleie/tømming | kr 44 746,00 | kr 52 714,00 | kr -7 968,00 |
| 6610 Dugnad | kr 14 145,00 | kr 4 921,00 | kr 9 223,00 |
| 6630 Kostnader garasjeanlegg | | kr 1 800,00 | kr -1 800,00 |
| 6705 Honorar regnskap | kr 36 953,00 | kr 51 145,00 | kr -14 192,00 |
| 6790 Annen fremmed tjeneste | kr 3 450,00 | | kr 3 450,00 |
| 6800 Kontorrekvisita | | kr 27,00 | kr -27,00 |
| 6810 Data/EDB-kostnad | kr 16 728,00 | kr 16 480,00 | kr 248,00 |
| 6890 Annen kontorkostnad | | kr 1 598,00 | kr -1 598,00 |
| 6900 Telefon | kr 1 415,00 | kr 5 739,00 | kr -4 325,00 |
| 7320 Reklamekostnad | kr 369,00 | kr 369,00 | |
| 7360 Representasjon, ikke fradragsberettiget | | kr 5 614,00 | kr -5 614,00 |
| 7420 Gave, fradragsberettiget | kr 566,00 | | kr 566,00 |
| 7500 Forsikringspremie | kr 12 000,00 | | kr 12 000,00 |
| 7700 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter | kr 4 416,00 | | kr 4 416,00 |
| 7740 Øredifferanser | kr 3,00 | kr | kr 3,00 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | kr 2 121,00 | kr 262,00 | kr 1 859,00 |
| 7790 Annen kostnad, fradragsberettiget | kr 17 145,00 | kr 4 069,00 | kr 13 076,00 |
| 7791 Annen kostnad, ikke fradragsberettiget | kr 120,00 | kr 149,00 | kr -29,00 |
| 7830 Konstaterte tap på fordringer | kr 770,00 | kr 3 533,00 | kr -2 763,00 |
| **Annen driftskostnad** | **kr 180 726,00** | **kr 182 576,00** | **kr -1 850,00** |
| **Driftskostnader** | **kr 1 667 761,00** | **kr 1 587 225,00** | **kr 80 536,00** |
| **Driftsresultat** | **kr 396 693,00** | **kr 320 643,00** | **kr 76 050,00** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| 8050 Annen renteinntekt | kr 62 837,00 | kr 40 711,00 | kr 22 126,00 |
| **Annen finansinntekt** | **kr 62 837,00** | **kr 40 711,00** | **kr 22 126,00** |
| **Finansinntekter** | **kr 62 837,00** | **kr 40 711,00** | **kr 22 126,00** |
| **Netto finansresultat** | **kr 62 837,00** | **kr 40 711,00** | **kr 22 126,00** |
| **Ordinært resultat før skattekostnad** | **kr 459 530,00** | **kr 361 354,00** | **kr 98 176,00** |
| **Ordinært resultat** | **kr 459 530,00** | **kr 361 354,00** | **kr 98 176,00** |
| **Årsresultat** | **kr 459 530,00** | **kr 361 354,00** | **kr 98 176,00** |

Vedlegg: Regnskap - Resultat regnskap Kalvegrenda 2025.pdf

# Kommentarer Regnskap 2025

**Beskrivelse**
**Inntekter**
Økonomien i Kalvegrenda Huseierforening er god, men det er fremdeles utfordringer i forbindelse med innbetalinger av fellesutgifter. Vi har fått til en god løsning, hvor regnskapsfører sender ut faktura, og følger opp med purringer og inkassovarsler.

Vi startet i 2021 med å spare til asfaltering av feltet. Nå nærmer det seg asfaltering, i slutten av mai vil dette være ferdigstilt. Vi ser for oss at vi sparer ut 2026.

Det har vært 8 eierskifter i løpet av året.

Vi har fått inn kr. 55 735,- i ladeinntekter og dette dekker kostnadene til strøm til parkeringshuset med god margin.

**Kostnader løpende drift**
Vi har stort sett brukt som forventet på driftskostnader, bortsett fra at renovasjonsavgiften økte med drøye kr. 100 000,-

Vi har brukt noe ekstra på gartnertjenester i forbindelse med oppgradering av fellesarealet med utskifting av gamle busker.

**Annen kostnad fradragsberettiget**
Godkjente egenandeler for forsikring er nå flyttet av regnskapsfører inn i denne posteringen. Dette har medført en høyere sum.

**Kostnadsførte investeringer**
Vi har kjøpt inn 2 fotballmål til lekeplassen for kr. 2 535,-

**Administrasjonskostnader**
Vi benytter oss av regnskapsfører Nord Service AS, Lettstyrt og Tripletex for drift av huseierforeningen.

Vi fikk et overskudd på kr. 459 530,- hvorav kr. 266 000,- er øremerket asfaltering. Dette gir et netto driftsoverskudd på kr. 193 530,- mot budsjettert kr. 14 439,-

# Budsjett 2026

## Kalvegrenda Huseierforening

| | Budsjett 2026 | Resultat 2025 |
|---|---|---|
| **Driftsresultat** | | |
| **Driftsinntekter** | | |
| **Salgsinntekter** | | |
| 3200 Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet | 2 131 000,00 | 1 986 389,00 |
| 3210 Eierskiftegebyr | 25 200,00 | 16 800,00 |
| **Salgsinntekter** | **2 156 200,00** | **2 003 189,00** |
| **Annen driftsinntekt** | | |
| 3660 Inntekter lading | 55 735,00 | 55 735,00 |
| 3900 Annen driftsrelatert inntekt | | 5 531,00 |
| | | |
| **Driftsinntekter** | **2 211 935,00** | **2 064 455,00** |
| **Driftskostnader** | | |
| **Varekostnad** | | |
| 4000 Forsikringer | 500 000,00 | 412 114,00 |
| 4020 Snørydding/strøing/gressklipping | 200 000,00 | 288 338,00 |
| 4040 Vedlikehold fellesarealer | 1 685 000,00 | 22 105,00 |
| 4050 Gatebelysning | 50 000,00 | 34 045,00 |
| 4065 Renovasjon | 530 000,00 | 529 104,00 |
| 4070 Renhold Avfallssystem | 51 600,00 | 14 446,00 |
| 4080 Lekeplass/utstyr | 5 000,00 | 2 535,00 |
| 4085 Ladeanlegg EL-biler | 24 000,00 | 19 473,00 |
| **Varekostnad** | **3 045 600,00** | **1 322 160,00** |
| **Lønnskostnad** | | |
| 5000 Lønn til ansatte | 30 000,00 | 30 000,00 |
| 5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 120 000,00 | 114 500,00 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 24 000,00 | 20 374,00 |
| **Lønnskostnad** | **174 000,00** | **164 874,00** |
| **Annen driftskostnad** | | |
| 6420 Leie datasystemer | 20 000,00 | 16 131,00 |
| 6510 Håndverktøy | 10 000,00 | 9 647,00 |
| 6600 Containerleie/tømming | 48 000,00 | 44 746,00 |
| 6610 Dugnad | 12 000,00 | 14 145,00 |
| 6705 Honorar regnskap | 50 000,00 | 36 953,00 |
| 6810 Data/EDB-kostnad | 17 000,00 | 16 728,00 |
| 7500 Forsikringspremie | -12 000,00 | 12 000,00 |
| 7790 Annen kostnad, fradragsberettiget | 30 000,00 | 17 145,00 |
| 7830 Konstaterte tap på fordringer | 1 000,00 | 770,00 |
| **Annen driftskostnad** | **176 000,00** | **168 265,00** |
| **Driftskostnader** | **3 395 600,00** | **1 655 299,00** |
| **Driftsresultat** | **-1 183 665,00** | **409 156,00** |
| | | |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | |

Vedlegg: Regnskap - Budsjett Kalvegrenda 2026.xls.pdf

| | | |
|---|---|---|
| **Annen finansinntekt** | | |
| 8050 Annen renteinntekt | 30 000,00 | 62 837,00 |
| **Annen finansinntekt** | **30 000,00** | **62 837,00** |
| **Finansinntekter** | **30 000,00** | **62 837,00** |
| **Annen finanskostnad** | | |
| 8150 Annen rentekostnad | | |
| **Annen finanskostnad** | | |
| **Finanskostnader** | | |
| **Netto finansresultat** | **30 000,00** | **62 837,00** |
| **Ordinært resultat** | **-1 153 665,00** | **471 993,00** |
| **Årsresultat** | **-1 153 665,00** | **471 993,00** |

Vedlegg: Regnskap - Budsjett Kalvegrenda 2026.xls.pdf

## Budsjettkommentarer 2026 – Kalvegrenda Huseierforening

**1. Om budsjettet**

Budsjettet for 2026 er basert på regnskapstallene for 2025 og foreningens forventede drifts- og vedlikeholdskostnader. Enkelte kostnader er justert for prisøkninger i markedet. Inntektssiden reflekterer den vedtatte økningen av fellesutgiftene fra generalforsamlingen i fjor.

Kalvegrenda Huseierforening har en solid økonomi, men asfaltering utgjør en vesentlig investering i 2026. For å sikre tilstrekkelig finansiering videreføres også avsetningene til asfaltfondet gjennom året, ettersom deler av sparekontoen må tas i bruk for å dekke totalutgiftene.

---

**2. Driftsinntekter**

De totale driftsinntektene er budsjettert til kr 2 211 935 for 2026, en økning fra kr 2 064 455 i 2025. Dette tilsvarer en vekst på 7,2 %.

Endringer i inntektene:

- Salgsinntekter øker til kr 2 156 200, opp fra kr 2 003 189 i 2025.
  Dette skyldes hovedsakelig økning av kontingent og økt eierskiftegebyr.
- Inntekter lading holdes uendret på kr 55 735, basert på forventet stabilt bruk.
- Annen driftsrelatert inntekt er videreført på samme nivå.

Budsjettet legger dermed opp til forsiktige og realistiske inntektsøkninger som følger normal prisvekst og aktivitet.

---

**3. Driftskostnader**

De totale driftskostnadene er budsjettert til kr 3 395 600, opp fra kr 1 667 761 i regnskapet for 2025. Dette skyldes hovedsakelig den store investeringen med asfaltering i 2026.

---

**3.1 Forsikringer (konto 4000)**

Det kan se ut som at forsikringskostnaden økes betydelig i budsjettet for 2026 til kr 500 000, mot kr 412 114 i 2025. Men den forsikringspremien for 2025 var på drøye kr 472 000. Så i realiteten betyr dette en prisøkning på rundt 6 %. Foreningen har en omfattende bygningsportefølje, og premieøkningene følger normalt av årlige indeksjusteringer og bransjens risikovurderinger.

Vedlegg: Regnskap - Kommentarer til Budsjett 2026.pdf

Vi kommer til å forsøke å forhandle litt på pris der når det nærmer seg hovedforfall. Vi har undersøkt andre forsikringsselskaper og de er vesentlig dyrere enn Protector.

---

**3.2 Snørydding, vedlikehold og renovasjon**

- Snørydding/gressklipping: Senkes til kr 200 000 for 2026 (ned fra kr 288 338 som var inkl. ny beplantning).
- Vedlikehold fellesarealer: Budsjetteres til kr 1 685 000 (opp fra kr 22 105).
  – Dette er hovedsakelig for asfaltering av hele feltet (kr 1 625 000), samt kr 60 000 for trefelling og reparasjon av lys i trapper.
- Gatebelysning: Har tidligere ligget på rundt kr 60 000 i året, så de har vi økt fra kr 34 045 i 2025 til kr 50 000 i 2026.
- Renovasjon: Holdes stabil på rundt kr 530 000.
- Renhold avfallssystem: Kraftig økning fra kr 14 446 til kr 51 600. Dette er fordi vi ikke har blitt fakturert som normalt for rehold i 2025, dette følger vi opp med regnskapsfører. Vi budsjetterte med kr 51 600 i 2025 og beholder samme sum på årets budsjett.
- Årlig lekeplass kontroll er også lagt inn i budsjettet.

Disse økningene er i tråd med forventede prisjusteringer og behovet for å opprettholde standarden på fellesarealene.

---

**3.3 Lønn og honorarer**

Lønnskostnadene økes moderat fra kr 164 874 i 2025 til kr 174 000 i budsjettet for 2026. Honorar til styret foreslås økt til kr 120 000. Det er mye jobb og det er viktig å holde motivasjonen oppe til å sitte i styret, da det er vanskelig å få nye kandidater inn.

---

**3.4 Administrative og øvrige driftskostnader**

Flere poster økes for å dekke normale prisstigninger:

- Leie datasystemer: kr 20 000 (opp fra 16 131)
- Honorar regnskap: kr 50 000 (opp fra 36 953)
- Annen kostnad, fradragsberettiget: kr 30 000 (opp fra 17 145)

Vedlegg: Regnskap - Kommentarer til Budsjett 2026.pdf

Samtidig budsjetteres enkelte poster lavere eller likt som fjoråret, som dugnad og containerleie. Samlet utgjør posten Annen driftskostnad kr 176 000, mot kr 168 265 i 2025.

---

**4. Driftsresultat**

Budsjettert driftsresultat for 2026 er et underskudd på kr 1 183 665, mot kr 409 156 i regnskapet for 2025.

Uten kostnad for asfaltering på kr. 1,6 MNOK og fortsatt avsetning til dette ut året på kr. 266 000,- ville vi havnet på et overskudd på kr 175 000.

Budsjettet vurderes som realistisk og forsvarlig. Det er lagt vekt på god økonomistyring samtidig som foreningen ivaretar løpende drift og vedlikeholdsbehov. Styret mener at budsjettet gir et godt grunnlag for en stabil økonomi i året som kommer.

---

**5. Finansinntekter**

Finansinntektene er satt til kr 30 000, som er betydelig lavere enn renteinntektene på kr 62 837 i 2025.
Nedjusteringen skyldes hovedsakelig planlagt bruk av oppsparte midler til asfaltering i mai 2026, dette vil medføre lavere renteinntekter fremover.

---

**6. Budsjettert årsresultat**

Årets budsjetterte resultat for 2026 er minus kr 1 153 665, mye lavere enn årsresultatet for 2025 på kr 471 993. Men dette er planlagt og spart til siden 2021.

---

**7. Oppsummering**

Budsjettet for 2026 viser en planlagt reduksjon i egenkapitalen som følge av den store asfalteringsinvesteringen. Driftsinntektene øker moderat, mens kostnadssiden påvirkes betydelig av vedlikeholdsarbeid og normale prisjusteringer. Uten asfaltprosjektet og videre avsetning til asfaltfondet ville budsjettet endt med et overskudd på om lag kr 175 000.

Styret vurderer at budsjettet legger til rette for en stabil og ansvarlig økonomi, og at foreningen er godt posisjonert til å håndtere både løpende drift og nødvendige investeringer i 2026.

Vedlegg: Regnskap - Kommentarer til Budsjett 2026.pdf

Protokoll

# Generalforsamling 2026

## Kalvegrenda Huseierforening

| | |
|---|---|
| Tidsrom | 22. mar. 18:00 - 24. mar. 19:30 |
| Invitasjon sendt | 16. mar. 16:15 |
| Møteform | Digitalt |
| Møteleder | Cathrine Vogt Kristiansen |
| Referent | Monica Meek |
| Protokollvitner | Martin Bjerke<br>Thomas Solli |



Lettstyrt

# 1. Konstituering

## 1.1. Møteleder

Cathrine Vogt Kristiansen

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
Ikke godkjent

**Vedtak**
Godkjent med 67 stemmer.

## 1.2. Godkjenning av innkalling

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
Ikke godkjent

**Vedtak**
Godkjent med 67 stemmer.

## 1.3. Godkjenning av dagsorden

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
Ikke godkjent

**Vedtak**
Godkjent med 66 stemmer.

## 1.4. Referent

Monica Meek

**Flertallskrav**
Orienteringssak

## 1.5. Protokollvitner

Martin Bjerke, Thomas Solli

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
Ikke godkjent

**Vedtak**
Godkjent med 67 stemmer.

## 1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

**Flertallskrav**
Orienteringssak

# 2. Årsrapport/Årsberetning

**Beskrivelse**
Se vedlegg

**Vedlegg**
Årsberetning 2025 (2).pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
Ikke godkjent

**Forslag 3**
Blank

**Vedtak**
Godkjent med 65 stemmer.

# 3. Regnskap

**Beskrivelse**
Se vedlegg

**Vedlegg**
Resultat regnskap Kalvegrenda 2025.pdf
Kommentarer Regnskap 2025.pdf
Budsjett Kalvegrenda 2026.xls.pdf
Kommentarer til Budsjett 2026.pdf

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
Ikke godkjent

**Forslag 3**
Blank

**Vedtak**
Godkjent med 59 stemmer.

# 4. Honorar til styret

**Beskrivelse**
Det forslås en økning på ca 12 %.
Fra 107000 til 120000.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
ikke godkjent

**Forslag 3**
Blank

**Vedtak**
Godkjent med 45 stemmer.

# 5. Asfaltering 2026

**Beskrivelse**
Som informert om på Lettstyrt, blir veiene våre asfaltert før sommeren, nærmere bestemt fra 27 til 29 mai. Vi har foreløpig ikke en detaljert fremdriftsplan, men planen er at området og veiene i Kalvegrenda deles i to, slik at halve feltet må være bilfritt om gangen.
Vi kommer til å gå gjennom dette i detalj sammen med entreprenøren og sender ut mer informasjon når vi har det klart.
Det er viktig at alle er oppmerksomme på at biler som ikke blir flyttet når arbeidet skal utføres vil bli fjernet for eiers regning.

**Flertallskrav**
Orienteringssak

# 6. Valg

**Kommentar**
Stian Liknes fratrådte sitt styreverv i september 2025 i forbindelse med at han flyttet fra Kalvegrenda. På det tidspunktet rykket varamedlem Einar Bøysen opp og overtok rollen som ordinært styremedlem.

## Styreleder

Cathrine Vogt Kristiansen (For 2 år)

**Vedtak**
Gjenvalgt for 2 år

## Styremedlem

Mahnaz Sarvesahi (Ikke på valg)
Lise Nakken Melhus (Ikke på valg)
Einar Bøysen (Ikke på valg)
Monica Meek (For 2 år)
Stian Liknes (Fratrer)

**Vedtak**
Gjenvalgt for 2 år

## Varamedlem

Einar Soleng (For 2 år)

**Vedtak**
Valgt for 2 år.

# Signaturer

| | |
|---|---|
| Cathrine Vogt Kristiansen /sign | 24.03.2026 22:47 |
| Martin Bjerke /sign | 24.03.2026 22:09 |
| Thomas Solli /sign | 24.03.2026 20:29 |

# Kalvegrenda Huseierforening

*Revidert 11.05.2025*

## Innhold


Kort om Kalvegrenda Huseierforening ..... 2
- Styret ..... 2
- Vedtekter ..... 2
- Forsikring ..... 2
- Regnskapsbyrå/Revisor ..... 2

Kjøp og salg ..... 3
- Eierskifte ..... 3
- Fellesutgifter ..... 3

Drift og vedlikehold ..... 4
- Dugnad ..... 4
- Snøbrøyting ..... 4
- Gartner ..... 4
- Større prosjekter de siste årene ..... 4

Annet ..... 5
- Parkering ..... 5
- Søppel ..... 5
- Husdyr ..... 5
- Utleie ..... 5

# Kort om Kalvegrenda Huseierforening

Det er totalt 132 boenheter i Kalvegrenda. Disse står på festet grunn.

Organisasjonsnummer: 995 957 493.

Se også vår hjemmeside Kalvegrenda Lettstyrt

Facebook side, Kalvegrenda Huseierforening.

## Styret

Ved alle henvendelser til styremedlemmer ønsker vi at du bruker mail. Vi jobber alle i full stilling utenom våre verv.

Styremedlemmene har seg i mellom fordelt de oppgaver som er nødvendig, da styreleder ikke kan stå for alt.

Se hjemmeside for kontaktinformasjon.

## Vedtekter

Oppdaterte vedtekter ligger på hjemmesiden.

## Forsikring

Selskap: Protector Forsikring
Polisenummer.: 2894647-1.1
Mailadresse: Skade@protectorforsikring.no
Tlf.nr: +47 24 13 18 88
Kundenummer: 2382900
Organisasjonsnr: 995 957 493

Dokument med forsikringsbevis og vilkår ligger på vår hjemmeside.

## Regnskapsbyrå/Revisor

Vårt regnskapsbyrå er Nord Services AS

# Kjøp og salg

## Eierskifte

All meglerinformasjon ved kjøp og salg, send henvendelse til Lettstyrt

Det er ikke behov for noen form for godkjenning av i forbindelse med eierskifte. Dette gjelder også festeavtale.

I forbindelse med eierskifte er det et gebyr på kr 2 100,-. Det ble sist justert i 1.mars 2017.

Eierskiftegebyr betales inn på konto 1607.56.90189.

Merk: Det er også et eierskiftegebyr for festeavtale og for parkeringsplass i parkeringshus (om det følger med i salget).

Vi ønsker å informere beboere via hjemmesiden og e-post. Nye beboere kan få registrert sin e-postadresse ved å sende den til styret@kalvegrenda.no sammen med adresse.

Festeavtale administreres av Kleber AS. Kontakt Elena Andresen for detaljer på e-post elena@kleberas.no eller telefon 31283501/95242320.

## Fellesutgifter

Fellesutgifter betales forskuddsvis hvert kvartal og har forfall på følgende datoer:

30. januar, 30. april, 30. juli og 30. oktober

For liten seksjon (ca 50m$^2$) kr 2 500,- pr kvartal.
For stor seksjon (ca 110m$^2$) kr 2 750,- pr kvartal.
En økning i felleskostnader på 250 kr per kvartall. Vil gjelde fra 01.01.26

Disse går til huseierforsikring , vedlikehold av fellesområder, gatebelysning, snøbrøyting, strøing mm.

Kommunale avgifter inngår ikke i fellesutgiftene men kommunalt renovasjonsgebyr blir innkrevd sammen med fellesutgifter.

Det er heller ikke noen felles avtale for kabel-TV.

Det er ingen felles/pante-gjeld.

# Drift og vedlikehold

## Dugnad

Vi har dugnad 3 ganger pr år. vår sommer og høst som hovedsaklig går med til vedlikehold av fellesområder. På slutten av dugnaden griller vi pølser og serverer brus og øl.

Boenheter uten deltagelse på noen av årets tre dugnadene vil bli fakturert kr 1000,- 500 med deltagelse på kun 1.

## Snøbrøyting

Brøyteselskap er Mabh Gruppen som brøyter og strør våre asfaltveier.Trappene på ellesområdet blir også måkt og strødd.av egen trappe måker.

## Gartner

Vi har de siste årene benyttet oss av gartner for å vedlikeholde deler av fellesarealene. Omfang varierer litt fra år til år.

## Større prosjekter de siste årene

- Overgang til felles renovasjonscontainere for mat og restavfall fra 01.01.2019.
- Full renovering av lekeplassen på taket av parkeringshuset i 2015.
- Utskiftning av mange vinduer og terrassedører vendt mot E-16 i 2015 (bekostet av Statens vegvesen).
- Nye trapper langs Kirkerudbakken i 2013-2014.
- Trapper mellom Kalvestien og Skuiveien 2019.
- El bil ladere. 4 stk 2020

# Annet

## Parkering

Det er biloppstillingsplasser og snuplasser på feltet. Parkering utenom oppmerkede plasser er ikke tillatt og kontrolleres av parkeringsselskap (Unipark AS).

Om man trenger å stå utenfor oppmerkede plasser over lengre tid i forbindelse med flytting eller lignende må man ha et bevis utstedt av Unipark, underskrevet av styreleder i Kalvegrenda Huseierforening. Det vil si at man må ta kontakt med styreleder i god tid før man parkerer for å unngå bot. Bøter utstedt vil ikke bli ettergitt. Det er derfor viktig at man overholder reglene!

Det er også et parkeringshus på området (Kirkerud Parkeringshus AS). Dette er organisert som et eget selskap. Ta kontakt med styrer (Mikael Caspersen)i p-huset for priser og tilgjengelighet (e-post: mikael.caspersen@coop.no, tlf: 909 45 913). Se også eget skriv.

## Søppel

Der er grav ned en container for matavfall og en for restavfall tre steder i Kalvegrenda. Totalt 6 containere. Kommunalt renovasjonsgebyr vil bli innkrevd sammen med fellesutgifter.

Papir/papp og plastinnsamling ca hver 2 uke, følg med på datoer i Bæringen/kommunens hjemmesider. Papp blir kastet i de store dunkene vi har flere plasser på feltet . plast plasseres ut dagen før henting ved papp dunkene.  Henting er annen hver mandag.

## Husdyr

Ingen restriksjoner.

## Utleie

Utleie er tillatt og krever ingen godkjenning.

**Husordensregler**



Med endringer vedtatt av styret etter generalforsamling 20. mars 2024

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i huseierforeningen. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Husordensreglene er et supplement til huseierforeningens vedtekter.

Fellesarealer

Lekeapparatene skal kun brukes av barn i den aldersgruppe de er påtenkt. Foreldre må påse at barn ikke ødelegger trær og beplantning på huseierforeningens fellesarealer. Unngå snarveier gjennom beplantede arealer. Hundeeiere må plukke opp etter hunden sin.

Renovasjon

Avfall skal kun kastes i egnet søppeldunk/container eller i utsatt container i forbindelse med dugnader ol. Husk kildesortering. Det skal ikke kastes avfall på fellesarealer. Dersom container er full skal det ikke settes avfall ved siden av containeren, benytt en av de andre containerne.

Nattero og støy

Det skal være nattero mellom klokken 23 og 07. I dette tidsrommet skal det ikke forekomme sjenerende støy (musikk, boring, hamring) som kan være til sjenanse for naboer. Gi beskjed til dine nærmeste naboer dersom du skal holde fest, pusse opp eller lignende. Gjentakende støyende aktiviteter (trampolinehopping, ballspill osv.) som kan være urimelig eller unødvendig ulempe for naboen (jmf. Grannelova) må begrenses. Helligdagsloven gjelder på søndager og helligdager.

Lading av el-bil

Lading av el-bil uten godkjent ladeboks er ikke tillatt pga brannfare. Ladepunkt kan installeres på egen garasjeplass eller på egen parkering for de som har det. Ellers kan det lades på felles ladeplass.

Risting av tepper ol.

Tepper og lignende ristes slik at det ikke faller smuss ned på naboens balkong, grill, hagemøbler, bil eller lignende. Rist gjerne teppene i din egen hage.

Grilling/Røyking

Grilling og røyking skal ikke være til sjenanse for naboer, vis hensyn. Unngå grilling og røyking under naboens terrasse og soverom. Plasser grillen i hensiktsmessig avstand fra husvegg, slik at den er minst mulig til sjenanse for dine naboer.

Snømåking

Snø på tak er ikke den øverste leilighetens ansvar alene. Det er rimelig at denne snøen kan fordeles på begge sider av taket, slik at halvparten kan måkes ned på eiendommen til nederste leilighet. Dette gjelder også fra balkongene oppe. Ha en god dialog med naboen din.

Utvendig vedlikehold

Sørg for et utvendig vedlikehold av din leilighet og tomt, slik at den ikke skiller seg spesielt ut fra resten av huset du er del av. Dette gjelder blant annet maling av hus og gjerde, samt stell av hage og skråninger.

Hageavfall

Små mengder hageavfall (gress/ugress, løv, planteavfall) kan kastes på merkede områder mot Kirkerudbakken (Ikke i Maria Terrasse). Større mengder, samt kvister og greiner må leveres på Isi. Dette er gratis. Husk at hageavfall genererer mer skadedyr på feltet (som rotter og grevling).

Fyrverkeri

På grunn av brannfare, skal fyrverkeri ikke sendes opp i Kalvegrenda Huseierforening. Huseierforeningen oppfordrer at raketter sendes opp fra dertil egnet sted, f.eks Kirkerudbakken. Alt avfall skal ryddes opp i etterkant.

Protokoll

# Generalforsamling 2024

Kalvegrenda Huseierforening, 19. mar. 17:36 - 20. mar. 20:00
Avstemningen er digital og åpner 19/3. For de som ønsker å treffes fysisk for en gjennomgang inviteres det til møte som vanlig i garasjen, 20/3 18-20.  Digital avstemning stenger 20/3 20:00.

---

## 1 Konstituering

### 1.1: Godkjenning av innkalling

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

> **Vedtak**
> Innkalling godkjent.

### 1.2: Godkjenning av dagsorden

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

> **Vedtak**
> Dagsorden godkjent.

### 1.3: Møteleder

Stian Liknes

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

> **Vedtak**
> Møteleder godkjent.

### 1.4: Referent

Niels-Edwin Dannevig

**Flertallskrav**
Orienteringssak

> **Kommentar**

### 1.5: Protokollvitner

Martin Bjerke

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

> **Vedtak**
> Protokollvitne godkjent.

### 1.6: Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

**Flertallskrav**
Orienteringssak

> **Kommentar**
> 54 digitale stemmer. 0 papirstemmer. 0 fullmakter. 10 fysisk oppmøtte (stemte digitalt).

## 2 Årsrapport/Årsberetning

**Beskrivelse**
Se vedlegg

**Vedlegg**
Årsberetning 2023.docx

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
Ikke godkjent

**Forslag 3**
Blank

> **Vedtak**
> Årsberetning godkjent med 49 stemmer.

## 3 Regnskap og budsjett m/fastsettelse av fellesutgifter

**Beskrivelse**
Se vedlegg.

**Vedlegg**
Resultatrapport - (2023) (1).pdf
Balanserapport - (2023) (1).pdf
Kommentarer Regnskap for 2023...docx
Budsjett 2024.pdf
Kommentarer til budsjett for 2024.docx

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Godkjent

**Forslag 2**
Ikke godkjent

**Forslag 3**
Blank

> **Vedtak**
> Regnskap 2023 og budsjett 2024 godkjent med 46 stemmer.

## 4 Honorar til styret

**Beskrivelse**
Det foreslås en økning på ca 10%.

Styreleder økes 27.500 til 30.000
Nestleder økes fra 16.500 til 18.500
Kasserer økes fra 22.000 til 25.000
Sekretær økes fra 16.500 til 18.500
Styremedlem økes fra 13.750 til 15.000

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
Ja

**Forslag 2**
Nei

**Forslag 3**
Blank

> **Vedtak**
> Forslag til økt styrehonorar godkjent med 40 stemmer.

## 5 Saker fra styret

### 5.1: Vedtektsendring 1 - Revisor

**Beskrivelse**
Vedtektsendringer om revisor.
Styret foreslår at foreningen endrer vedtektene slik at det ikke lenger er krav om å ha en revisor. Bakgrunnen for dette er at vår mangeårige revisor ikke ønsker å stille til gjenvalg. Som lag/forening er vi ikke revisjonspliktig, men vi har det vedtektsfestet. Sånn det ser ut kan ikke revisor ha tilknytning til foreningen, og revisor må være statsautorisert. Styret mener at foreningen har god nok intern kontroll over regnskapet, og at en ekstern revisor vil medføre unødvendige utgifter. Styret ber generalforsamlingen om å stemme for forslaget om å fjerne revisorplikten (§ 19) og (§14-4b) fra vedtektene og en medfølgende omskrivning av §10.

punkt (b) i § 14-4 foreslås fjernet.
§ 14 Det skal avholdes ordinær generalforsamling hvert år innen 1. april. Innkallelse til generalforsamling skal sendes skriftlig med minst fire ukers varsel til samtlige huseiere. Generalforsamlingen skal minst behandle følgende punkter:
4. Valg:
b. Revisor.

§ 10 foreslås endret fra:
§ 10: Styrets medlemmer skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeide. Godtgjørelsen fastsettes forskuddsvis av generalforsamlingen etter forslag fra revisor.
Til:
§ 10: Styrets medlemmer skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeide. Godtgjørelsen fastsettes forskuddsvis av generalforsamlingen.

§ 18: fjerning av ordet "revidert"
FRA: Sammen med innkallelse til generalforsamling skal styret distribuere forslag til budsjett for kommende driftsår (følger kalenderåret), samt årsberetning og revidert regnskap for foregående driftsår.
TIL: Sammen med innkallelse til generalforsamling skal styret distribuere forslag til budsjett for kommende driftsår (følger kalenderåret), samt årsberetning og regnskap for foregående driftsår.

§ 19 foreslås fjernet.
§ 19: Generalforsamlingen velger revisor og fastsetter hans godtgjørelse etter forslag fra styret.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

**Forslag 3**
Blank

> **Vedtak**
> Forslag til vedtektsendringer i §10, §14, §18 og §19 som omhandler revisor godkjent med 46 stemmer.

### 5.2: Vedtektsendring 2 - Dugnadsgodtgjørelse

**Beskrivelse**
For å stimulere til økt dugnadsinnsats foreslås at dugnadsgebyret endres til dugnadsgodtgjørelse:

§5c foreslås endret
FRA: Ved fravær fra alle arrangerte dugnader i løpet av året kreves det et gebyr til huseierforeningen. For å få registrert fremmøte må det møte en voksen per leilighet på en dugnad i løpet av året. Gebyret fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.
TIL: Ved å møte på en eller flere dugnader i løpet av året vil man få en godtgjørelse fastsatt av generalforsamlingen etter forslag fra styret. Godtgjørelsen vil øke for antall dugnader man deltar på. For å få registrert oppmøte må det møte en voksen per leilighet og det må utføres oppgaver tildelt av styret.

Eksempel: For å stimulere til økt dugnadsinnsats foreslår styret at fellesutgiftene økes med 1000 kr per år (250 kr i kvartalet). De som deltar på dugnad vil få en godtgjørelse på 500 kr per dugnad, opp til to ganger i året. Dette vil gi en netto økning i fellesutgifter på 0 kr for de som deltar på to eller tre dugnader, en netto økning på 500kr for de som deltar på kun en dugnad, og en økning på 1000 kr for de som ikke deltar på noen dugnader. Dette forslaget er ment å forenkle ordningen og unngå uenigheter om hvorvidt dugnadgebyr er juridisk tillatt.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

**Forslag 3**
Blank

> **Vedtak**
> Forslag til vedtektsendring av §5c om dugnadsgodtgjørelse fremfor dugnadsgebyr er godkjent med 36 stemmer.

### 5.3: Vedtektsendring 3 - Styret

**Beskrivelse**
Endringer i § 6:
-Går fra 2 til 1 varamedlem.
-Styremedlemmer må ha gjort opp sine økonomiske forpliktelser til foreningen ref §5a) Kontigent.

FRA:Foreningen skal ledes av et styre på minst fem medlemmer, samt to varamedlemmer. Styrets medlemmer velges av generalforsamlingen. Styret skal minimum bestå av styreleder, kasserer og sekretær. Styret konstituerer seg selv på 1. styremøte etter generalforsamlingen.
Alle valg skjer med alminnelig flertall. Styrets medlemmer velges for to år.

TIL:Foreningen skal ledes av et styre på minst fem medlemmer, samt et varamedlem. Styrets medlemmer velges av generalforsamlingen. Styret skal minimum bestå av styreleder, kasserer og sekretær. Styret konstituerer seg selv på 1. styremøte etter generalforsamlingen.
For å sitte i styret må man ha gjort opp sine økonomiske forpliktelser til foreningen.
Alle valg skjer med alminnelig flertall. Styrets medlemmer velges for to år.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

**Forslag 3**
Blank

> **Vedtak**
> Forslag til vedtektsendring i §6 om styret er godkjent med 48 stemmer.

## 6 Fastsetting av dugnadsgodtgjørelse

**Beskrivelse**
Bortfaller dersom sak 5.2 ikke godkjennes.

Vedtektsendring 2 - Dugnadsgodtgjørelse
Ved å møte på en eller flere dugnader i løpet av året vil man få en godtgjørelse fastsatt av generalforsamlingen etter forslag fra styret. Godtgjørelsen vil være ulik for antall dugnader man deltar på. For å få registrert oppmøte må det møte en voksen per leilighet og det må utføres oppgaver tildelt av styret.

Styret foreslår at fellesutgifter inneværende år økes med 1000 kr. Samtidig innføres en godtgjørelse på 500 kr per dugnadsoppmøte (maksimal godtgjørelse per år 1000kr.)

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

**Forslag 3**
Blank

> **Vedtak**
> Sak 5.2 godkjent. Denne saken bortfaller ikke.
> Sak 6 fastsetting av dugnadsgodtgjørelse godkjent med 36 stemmer. Godtgjørelse på 500 kr per oppmøte, maksimal godtgjørelse 1000 kr.
> Fellesutgifter økes med 1000 kr per enhet i 2024.

## 7 Dugnadsgebyr

**Beskrivelse**
Bortfaller dersom sak 5.2. godkjennes.
§5c) Ved fravær fra alle arrangerte dugnader i løpet av året kreves det et gebyr til huseierforeningen. For å få registrert fremmøte må det møte en voksen per leilighet på en dugnad i løpet av året. Gebyret fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.

Styrets innstilling: Dugnadsgebyr 1000kr

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
1000kr

**Forslag 2**
500kr

**Forslag 3**
Blank

> **Vedtak**
> Sak 5.2 er godkjent - Sak 7 bortfaller.

## 8 Innkommende saker

### 8.1: Fartsdempende tiltak

**Beskrivelse**

Orienteringssak
Vi har fått inn sak fra beboer som mener at noe må gjøres for å begrense farten i Nils Kirkeruds vei og Kalveløkka. Det er altfor mange som holder for høy fart, spesielt på vinteren og under dårlige lys- og føreforhold. Fartsgrense på 20 km/t i Nils Kirkeruds vei/Kalveløkka er maksgrense og gjelder kun under optimale lys- og føreforhold. Altfor mange bryter dette, selv i mørket og på vinterføre.
Forslag er å senke farten til 10 km/t på vinterstid. Evt. så må det settes opp fartshumper for å tvinge folk til å redusere farten.

Styrets kommentar:

Det har vært forsøkt fartshumper som kan fjernes på vinteren tidligere (pga brøytebil og bakke som blir glatt). Disse fikk for dårlig feste i det tynne asfaltlaget. Dette er i så fall ikke et alternativ før det er asfaltert på nytt. De kan uansett ikke ligge gjennom vinteren, pga brøyting og glatt føre. Dette vil oppta mye av dugnadsarbeidet på vår og høst dugnad for å skru ned og opp. Da vil andre oppgaver bortfalle. Å senke farten til 10 km/t tror vi heller ikke vil hjelpe, da de som kjører fort nå sannsynligvis vil fortsette med det. Og hvordan skal vi i så fall håndheve dette?

Styrets innstilling:
Hver og en må forholde seg til maksfarten som er satt for feltet og evt. gi beskjed til de som kjører for fort. Ytterligere fartsbegrensning mener vi ikke er en god løsning som også er vanskelig å håndheve. Fartshumper er forsøkt. Barn leker skilt kan vurderes satt opp flere steder på feltet.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

**Forslag 3**
Blank

> **Vedtak**

39 stemmer for styrets innstilling.

### 8.2: Endring Husordensregler

**Beskrivelse**
Vi har fått inn forslag fra beboer om endring av Husordensreglene. Vi kan ikke finne at disse må vedtas på Generalforsamling.

Styrets innstilling: Vi foreslår at vi i styret går gjennom dem i 2024 og reviderer og oppdaterer dem. De vil så bli sendt ut til beboere og oppdatert på Lettstyrt.

**Flertallskrav**
Simpelt flertall

**Forslag 1**
For

**Forslag 2**
Mot

**Forslag 3**
Blank

> **Vedtak**
> 39 stemmer for styrets innstilling. Husordensregler revideres.

## 9 Valg

**Styreleder**
Cathrine Vogt Kristiansen (For 2 år)

> **Vedtak**
> Cathrine Vogt Kristiansen gjenvalgt for 2 år.

**Styremedlem**
Monica Meek (For 2 år)
Rune Østlund (For 1 år)

> **Vedtak**
> Monica Meek valgt for 2 år.
> Rune Østlund gjenvalgt for 1 år.

**Varamedlem**
Einar Bøysen (For 1 år)

> **Vedtak**
> Einar Bøysen gjenvalgt som varamedlem for 1 år.

---

## Signaturer

| | |
|---|---|
| Stian Liknes /sign | 24.03.2024 14:30 |
| Martin Bjerke /sign | 20.03.2024 22:33 |

**Kirkerud Parkeringshus AS**
**Kalveløkka 50**
**1339 VØYENENGA**

**Vøyenenga, 8 Januar 2019**

## Informasjon til selgere/meglere/kjøpere av aksjer i Kirkerud Parkeringshus AS

## Prosedyre ved transport av aksjer

Salg av aksjer i Kirkerud Parkeringshus AS skal utføres i henhold til instruksjoner i dette informasjonsbrev. Det gjelder både ved salg av aksjer separat, eller når aksjer selges sammen med bolig.

Kirkerud Parkeringshus AS er organisert som et AS.

Vår forretningsfører er Råd og Regnskap Akershus AS, Postboks 54, 1309 RUD, telefon 922 28 474 v/Lena Opsahl, e-post lena.opsahl@rr-a.no.

Innehav av en aksje i selskapet gir disposisjonsrett til 1 parkeringsplass. Det gir også plikt til å betale vedlikeholdsutgifter i selskapet. Pliktene bortfaller først når aksjen er solgt.

I kjøpekontrakten MÅ det avtales en spesifikk kjøpesum for aksjen, slik at en kan beregne tap/gevinst ift. inngangs- og utgangsverdi på aksjen (jfr. aksjeloven). Normalt settes summen til 20.000,- for salg knyttet til boligsalg. Ved salg av aksje sammen med bolig skal dette beløpet gå til fradrag ved beregning av dokumentavgift.

Vedlikeholdsutgifter for 2019 er NOK 3200,- pr år. Vedlikeholdsutgiftene for 2019 blir fakturert i to perioder. Én faktura på NOK 1600,- i januar 2019, og én faktura med samme beløp medio juni 2019.

Ved eierskifte på en aksje må det innhentes opplysninger om evt. fordringer som ikke er betalt. Opplysningene kan innhentes hos Råd og Regnskap Akershus AS. Aksjen vil ikke bli transportert videre til ny eier før alle utestående fordringer er oppgjort.

Det påløper et gebyr for eierskifte på NOK 600,-. Beløpet skal betales av ny eier til konto 9001.64.52598 før transport kan skje. Beløpet gjelder pr transaksjon, dvs. det er det samme om det selges en eller flere aksjer. Det enkleste er at megler ordner dette. Når ny eier er klar anbefales det å kontakte Råd og Regnskap Akershus AS som utsteder faktura på eierskiftegebyr, med forfall på overtakelsesdato. Samtidig oppgis personalia på ny eier (fullt navn og personnummer 11 siffer) til forretningsfører for benyttelse i aksjonærregisteret. Megler tar beløpet inn i oppgjøret som omkostninger, og betaler ut ved overtakelse.

Aksjonærregisteret føres elektronisk, og det benyttes ikke aksjebrev på papir.

Dersom det skulle være spørsmål eller kommentarer, må De gjerne ta kontakt.

For Kirkerud Parkeringshus AS

Mikael Caspersen
Styreleder
mikael.caspersen@coop.no
Mobil: 957 20 649



Classification: Open

+47 31283503 Ystein Holm 5 sider

# FESTEKONTRAKT

Mellom undertegnede parter, Østlandske Eiendom v/Odd P. Tamburstuen nedenfor kalt bortfester og .

nedenfor kalt fester, er i dag inngått følgende avtale vedrørende feste av hus/tomt nr. , Gnr bnr. i Bærum kommune.

1. Festetiden er 80 år regnet fra

2. I festeavgift betales årlig kr

Avgiften kan justeres i henhold til den til enhver tid gjeldende regler i tomtefesteloven. Festeavgiften betales forskuddsvis den 1. januar hvert år. Første innbetaling skjer ved kontraktens underskrift for resterende del av året. Ved forsinket betaling er fester inneforstått med å betale morarente etter gjeldende lovgiv-ning, (pr. i dag 15% p.a.).

3. Til sikkerhet for riktig betaling av festeavgiften forbeholder bortfesteren (grunneier) seg 1.prioritets panterett i eiendommen med påstående bygninger for et beløp som tilsvarer 3 - tre - års festeavgift.
Betales ikke festeavgiften eller andre forpliktelser etter festekontrakten i rett tid, er grunneieren berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette eiendommen med påstående bebyggelse til tvangsauksjon.
Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan grunneieren heve festekontrakten.
Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving av kontrakten skal grunneieren i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 - en - måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre forpliktelser som er misligholdt innen en frist fastsatt av grunneieren.

4. For tomtens utnyttelse gjelder følgende regler:

Tomten skal bebygges i tråd med stadfestet reguleringsplan og godkjent bebyggelsesplan. På eiendommen må det ikke drives noen virksomhet som kan sjenere naboer hverken ved røyk, larm eller lukt. Uten grunneierens samtykke må det heller ikke drives forretningsvirksomhet på tomten.
Tomten må ikke utnyttes ved beplantning eller annet på en slik måte at det unødig sjenerer utsikten eller trivselen for naboer. Gjerde kan settes opp mellom de enkelte eiendommer i tråd med myndighetenes bestemmelser. Bortfester har intet ansvar for hverken oppføring eller vedlikehold av gjerde, men kan kreve at dette for samciets bekostning oppføres mellom nærværende eiendom og de naboeiendommer han er eier til.
Om det er nødvendig må festeren finne seg i at det føres stikkledninger over tomten overensstemmende med de regler som er fastsatt av Bærum kommune.

5. Festeren forplikter seg til å holde såvel bygninger som ubebygget grunn i ordentlig stand. I tilfelle brann er festeren forpliktet til så snart som mulig å gjenoppføre nedbrent eller utbedre skadet bygning, med mindre grunneier samtykker i at dette ikke skjer.

6. Fra festekontraktens inngåelse utreder fester alle skatter, avgifter og andre byrder, samt eventuelle andre omkostninger på den eiendom han fester.

7. Om den festede eiendom eller deler av denne av offentlig myndighet kreves avstått til veigrunn eller annet, tilfaller erstatningen grunneieren, dog således at avgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte areal. Om det kommer til utbetaling av erstatning i forbindelse med overføring av kraft- eller telefonledninger, vann- og kloakkledninger eller lignende, tilfaller denne billighetserstatning festeren.

8. Festeren kan fritt overdra festekontrakten om dette skjer sammen med bygninger som er oppført på eiendommen. Likeledes har festeren adgang til fritt å pantsette festeretten sammen med de på eiendommen oppførte bygninger.

9. Festeren har besiktiget tomten og fester denne i den stand den i dag befinner seg. Grunneier overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet. Likeledes har festeren gjort seg kjent med reguleringsbestemmelsene for eiendommen og området rundt, samt de restriksjoner myndighetene har satt i forbindelse med utbyggingen. Grunneier kan ikke komme i erstatningsansvar overfor festeren om denne ikke får utnytte tomten slik han har tenkt.

10. Grunneier er ansvarlig for at eventuelle pengeheftelser blir slettet på nærværende parsell så snart kontrakten er underskrevet, og senest når denne skal tinglyses.

11. Festeren bærer alle omkostninger i forbindelse med opprettelsen av denne kontrakt. Dette gjelder også for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr o.a.

Nærværende festekontrakt er underskrevet i to eksemplarer, hvorav grunneier/bortfester og festeren beholder ett eksemplar hver.
Festekontrakten skal tinglyses.

Bortfester er gift, men eiendommen tjener ikke som felles bolig eller som grunnlag for noen av ektefellenes næring.

Bærum, den 30.august 1993

Som grunneier/bortfester: Som fester:

ØSTLANDSK EIENDOM A/S

Hjemmelshavers samtykke:

Jahn Knapstad (iflg. fm.)
Advokat

Det bekreftes at ovennevnte parter og advokat Jahn Knapstad har undertegnet denne festekontrakt og at de er over 18 år.

NAVN OG MEDLEMMER

§ 1 Huseierforeningens navn er Kalvegrenda huseierforening.

§ 2 Foreningens medlemmer er eierne av leiligheter på de enkelte parseller som er utskilt fra grn. 46 brn. 174 i Bærum kommune. Samtlige eiere har rett og plikt til medlemskap i foreningen.

FORMÅL

§ 3 Huseierforeningens formål er drift av de fellesarealer og anlegg (unntatt garasjeanlegget) som tilhører eierne (jfr. § 2), og dessuten å fremme felles interesser. Foreningen skal i prinsippet ikke ha eget økonomisk formål, men være et organ som på eiernes vegne skal forestå driften av fellesarealene og anleggene som tilligger de enkelte eiendommer med ideelle andeler.

EIERNES EKSKLUSIVE RETTIGHETER OG PLIKTER

§4a) Eieren har eksklusiv råderett over sin festede eiendom. Eieren har rett til fritt å overdra sin ideelle del av fellesarealet. Den ideelle del kan bare disponeres, pantsettes, selges, leies ut sammen med boligen som har eget brn.

b) Eier er pliktig å varsle styret om salg av leilighet til ny eier innen tre dager etter at salget har funnet sted.

c) For eiernes plikter henvises det til kjøpekontraktens § 6.

KONTlNGENT

§5a) De enkelte eierne er pliktige til å innbetale den av generalforsamlingen godkjente kontingent. Kontingenten fastsettes av styret på grunnlag av kommende periodes budsjett (se §18).

b) Ved overdragelse av leilighet i Kalvegrenda huseierforening, har styret rett til å innkreve eierskiftegebyr. Eierskiftegebyret fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret.

c) Ved å møte på en eller flere dugnader i løpet av året vil man få en godtgjørelse fastsatt av generalforsamlingen etter forslag fra styret. Godtgjørelsen vil øke for antall dugnader man deltar på. For å få registrert oppmøte må det møte en voksen per leilighet og det må utføres oppgaver tildelt av styret.

§ 6 Foreningen skal ledes av et styre på minst fem medlemmer, samt et varamedlem. Styrets medlemmer velges av generalforsamlingen. Styret skal minimum bestå av styreleder, kasserer og sekretær. Styret konstituerer seg selv på 1. styremøte etter generalforsamlingen. For å sitte i styret må man ha gjort opp sine økonomiske forpliktelser

til foreningen. Alle valg skjer med alminnelig flertall. Styrets medlemmer velges for to år.Alle valg skjer med alminnelig flertall. Styrets medlemmer velges for to år.

§ 7 Styrets leder og kasserer har fullmakt til å disponere foreningens bankkonti for å effektuere generalforsamlingsvedtak og styrevedtak.

§ 8 Styret skal føre tilsyn med at foreningens formål fremmes i samsvar med vedtektene og retningslinjer for den daglige drift truffet av eierne på generalforsamlingen eller truffet av styret. Styret fremlegger forslag til retningslinjer på generalforsamlingen

§ 9 Styret står for den daglige drift. Styremøter avholdes etter behov. Disposisjoner av større karakter skal fattes av fellesmøter (se § 17).

§ 10 Styrets medlemmer skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeide. Godtgjørelsen fastsettes forskuddsvis av generalforsamlingen.

STEMMERETT

§ 11 Eierne av de enkelte leiligheter på parsell utskilt fra gnr. 46 bnr. 174 har en stemme på generalforsamlingen. Det er tillatt å gi andre eiere av parseller (jfr. § 2) i foreningen skriftlig fullmakt til å stemme for seg på generalforsamlingen.

FREMLEIE/UTLEIE

§ 12 Eventuell fremleie/utleie er foreningen uvedkommende. Eieren av parsellen må selv sørge for at leietaker opptrer i henhold til foreningens vedtekter.

VALGKOMITÉ

§ 13 Generalforsamlingen velger en valgkomité bestående av tre medlemmer som skal legge frem innstilling til valg av nytt styre og varamenn på neste års generalforsamling.

GENERALFORSAMLING

§14 Det skal avholdes ordinær generalforsamling hvert år innen 1. april. Innkallelse til generalforsamling skal sendes skriftlig med minst fire ukers varsel til samtlige huseiere. Generalforsamlingen skal minst behandle følgende punkter:

1. Godkjennelse av dagsorden.

2. Årsberetning.

3. Regnskap og budsjett m/fastsettelse av fellesutgifter.

4. Valg:

a. Styrets medlemmer og varamedlemmer.

c. Valgkomité

5. Eventuelt. Saker som eierne ønsker å ta opp på generalforsamlingen under pkt.

Eventuelt, må være styret i hender minst tre uker før generalforsamlingen.

§ 15 Forslag til endringer i foreningens vedtekter skal sendes styret minst tre uker før generalforsamlingen. Styret skal distribuere eventuelle endringsforslag til samtlige eiere med sin innstilling senest 14 dager før generalforsamlingen.

§ 16 Generalforsamlingen er beslutningsdyktig når minst 1/4 av eierne er representert.

FELLESMØTER

§ 17 Dersom styret, eller minst 1/3 av foreningens medlemmer ønsker det, skal det innkalles til fellesmøte eller ekstraordinær generalforsamling. Ved avstemming på slike møter gjelder samme regler som for ordinær generalforsamling (se § 16).

ÅRSBERETNING, REGNSKAP OG BUDSJETT

§ 18 Sammen med innkallelse til generalforsamling skal styret distribuere forslag til budsjett for kommende driftsår (følger kalenderåret), samt årsberetning og regnskap for foregående driftsår.

PARKERINGSFORHOLD PÅ FELTET

§ 19 Parkering på feltet skal skje innenfor de opparbeidede eller oppmerkede biloppstillingsplasser. Kjøretøy som er feilparkert risikerer bøtelegging av det parkeringsselskapet huseierforeningen til enhver tid har inngått avtale med. Kostnader som måtte påløpe på grunn av feilparkering av kjøretøy vil bli fakturert eieren av kjøretøyet, eksempelvis ekstra kostnader ved fjerning av avfall dersom feilparkering har hindret renovasjon i å utføre jobben sin.

§ 20 Feltets snuplasser (etter skilting) skal ikke benyttes som oppstillingsplasser. Dersom dette skjer, trer vedtektenes §19 inn.

§ 21 Feltets biloppstillingsplasser skal kun benyttes av biler. Traktorer, campingvogner, tilhengere og lignende er ikke tillatt. Biler som ikke er i jevnlig bruk skal ikke stå på feltet. Med dette menes biler som blir stående lenger enn 4 uker uten å bli benyttet. Det er ikke tilstrekkelig å flytte bilen til en ny plass for å starte på en ny fireukers periode. Hensatte biler vil bli flyttet for eiers regning og risiko uten videre varsel. Det er mulig å melde fra til styreleder dersom man er borte i mer enn 4 uker, slik at bilen kan merkes og dermed slipper bøtelegging og borttauing.

# Bærum kommune

Utskriftsdato: 27.05.2026

**Adresse:** Kommunegården, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 46 | **Bruksnr.** | 194 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
| **Adresse:** | Kalvestien 42, 1339 VØYENENGA | | | | | | | | |

## Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

| | |
|---|---|
| Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune. | ☒ |
| Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune | ☐ |
| **Betalingsinformasjon**<br>Bankkonto: 1506 97 73122<br>KID:<br>Forfall:<br>Kr | ☐ |
| Faktura betales samlet av sameie/borettslag.<br>For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: | ☐ |

**Kommentarer**

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

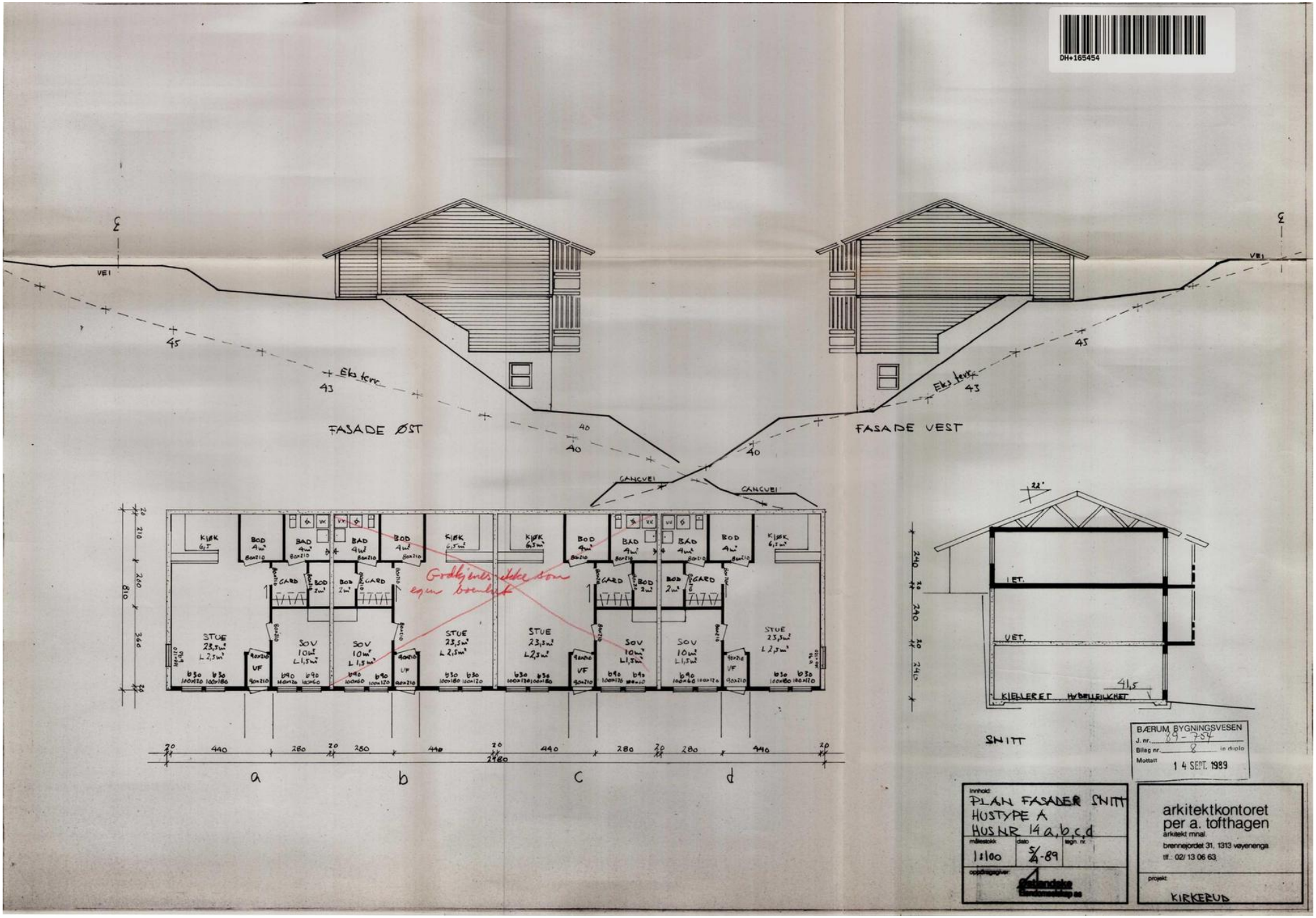
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

# Vegstatuskart

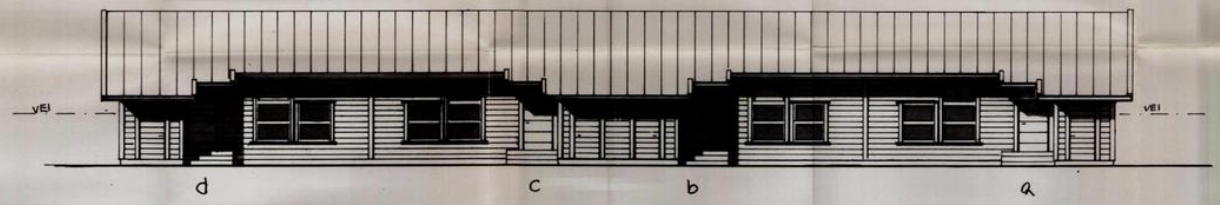
**Kommune:** Bærum
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 46/194/0/1
**Adresse:** Kalvestien 42, 1339 VØYENENGA

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 26/05/2026



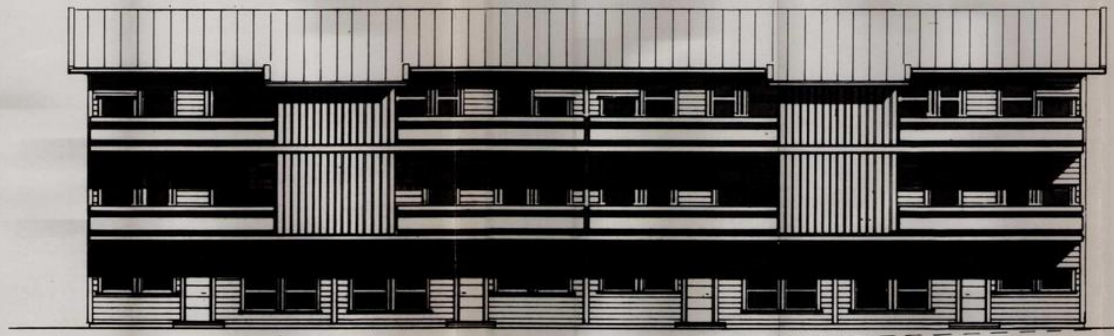

FASADE ØST
FASADE VEST
VEI
Ek kant
43
45
40
GANGVEI
KJØK
BAD
BOD
GARD
STUE
SOV
VF
Godkjennes ikke som egen boenhet
a
b
c
d
SNITT
22°
STUE
SOV
KJELLERET
HYBELLEILIGHET
41,5
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-754
Bileg nr. 8 in duplo
Mottatt 14 SEPT. 1989
Innhold:
PLAN FASADER SNITT
HUSTYPE A
HUSNR 14 a,b,c,d
målestokk 1:100
dato 5/4-89
tegn. nr.
oppdragsgiver:
Statsbygg
arkitektkontoret
per a. tofthagen
arkitekt mnal.
brennejordet 31, 1313 vøyenenga
tlf.: 02/ 13 06 63
prosjekt:
KIRKERUD

DH+165452




FASADE SØR

Eks terr



Eks terr

a b c d

FASADE NORD

BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-754
Bilag nr. 5 in duplo
Mottatt 5 JUNI 19

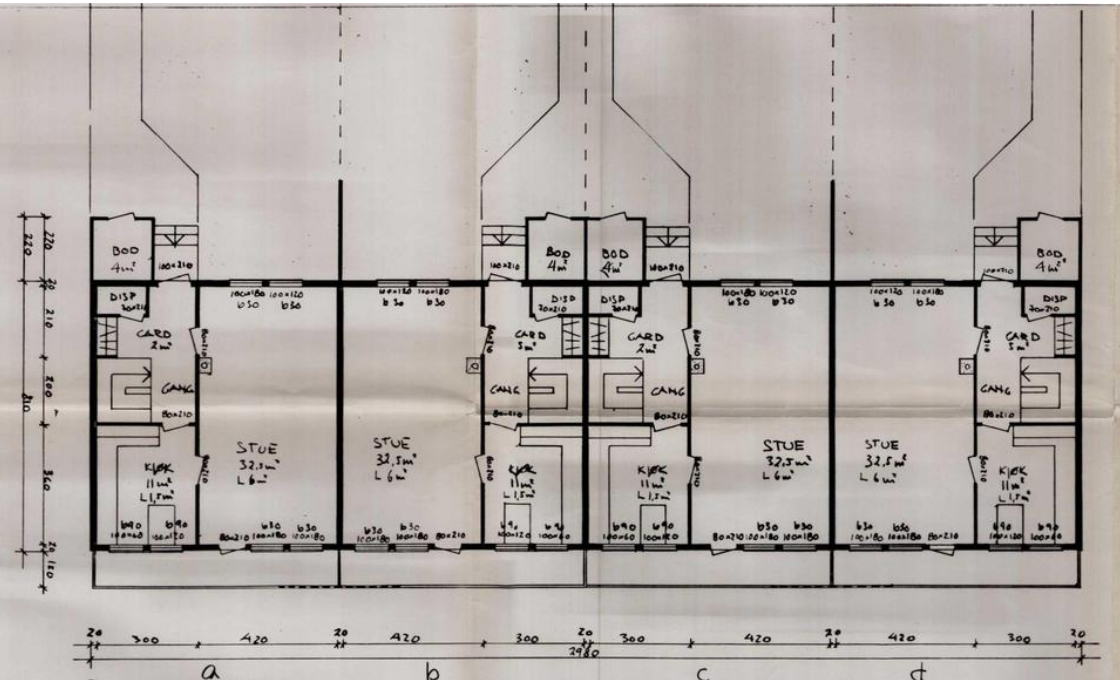
innhold
FASADE NORD/SØR
HUSTYPE A
HUS NR 14a,b,c,d

målestokk 1:100
dato 5/4-89
tegn nr

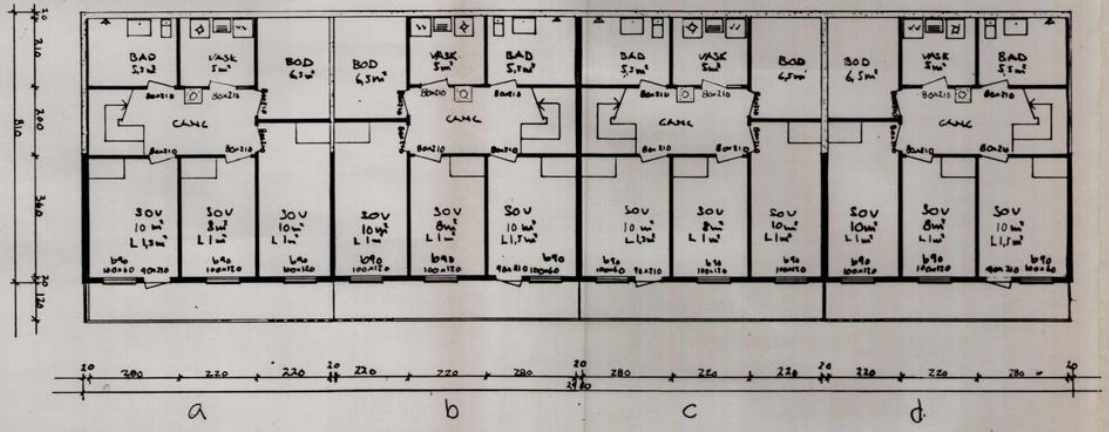
oppdragsgiver

arkitektkontoret
per a. tofthagen
arkitekt mnal
brennerjordet 31, 1313 vøyenenga
tlf.: 02/ 13 06 63

prosjekt
KIRKERUD




PLAN 1ET




PLAN UET

DH+165453

Bærum Brannvesen
JOUR.NR. 1989/1333
ARK.NR. 531
INNK. 10 JULI 1989

BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-754
Bilag nr. 6 In dk.
Mottatt 7 JULI 1989

Innhold
PLAN 1E+UET
HUSTYPE A
HUS NR 14 a,b,c,d

målestokk 1:100
dato 4-89
tegn nr

oppdragsgiver
Østlandske Eiendomselskap as

arkitektkontoret
per a. tofthagen
arkitekt mnal
brennejordet 31, 1313 vøyenenga
tlf. 02/13 06 63

prosjekt
KIRKERUD

# Bærum kommune

**Adresse:** Kommunegården, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Bygningstegninger (arkivuttrekk)

| | | |
|---|---|---|
| EM §6-7 | Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt | Kilde: Bærum kommune |

# Merknader

**Merknad 1 - Om uttrekket**

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen(Se merknad 2).

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

**Merknad 2 - Seksjoner og andeler**

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

**Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter**

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

**Merknad 4 - Spesielle tilfeller**
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

**Veiledning**
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden/

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika
**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 26.05.2026

## Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Bærum kommune

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gnr** | 46 | **Bnr** | 194 | **Fnr** | 0 | **Snr** | 1 |
| **Adresse** | Kalvestien 42 , 1339 VØYENENGA | | | | | | |

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

| ArkivsakId | Sakstittel | Dokumenter | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1989/754 | Annet boligbygg | ☐ | Ferdigattest | ☑ | Midl. brukstillatelse | ☐ | Ingen |

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

### Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

### Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

### Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 47 40 50

04020800D8BK0154650

TAMBURSTUEN, ODD
POSTBOKS 162

1360 NESBRU

Jnr.
89- 754 GM/jel
BILAG 9

Dato
30/8-1990

BOLIG M/FIRE LEILIGHETER PÅ GNR. 46 BNR. 2
BYGGEPLASSADRESSE: RINGERIKSVEIEN 136, SEKSJON 14
BYGGHERRE: TAMBURSTUEN, ODD

Vi viser til brev av 15.8.90 fra Østlandske eiendom med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 27.8.90 var det følgende å bemerke:

1. Fast, montert takstige av ikke brennbart materiale for feiing av røykpipe må monteres, jfr. byggeforskrift kap. 49:333.

2. Skapdør for brannslange må merkes med skilt "Brannslange", jfr. "Forskrift til vann og avløpsreglement" av 10. desember 1973.

3. Det må anbringes nødvendig antall røykvarslere i bygningen, jfr. byggeforskrift kap. 31:4.

4. Kjelleretasjen i midtseksjonene godkjennes ikke som selvstendig leiligheter (nr. 38 og 40), jfr. approbasjonsbetingelser.

5. Det må oppsettes gjerde ved utvendige forstøtningsmurer, jfr. bygningslovens §77.

6. Utomhusarealene må ferdigstilles i henhold til utomhusplan, jfr. approbasjonsbetingelser.

7. Støydempingstiltak mot Kirkerudbakken er ikke etablert, jfr. approbasjonsbetingelser.

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 47 40 50

04020800088KO154651

Jnr. 89-754



Midlertidig brukstillatelse meddeles under forutsetning av at punkt 5 i forannevnte mangelliste utbedres umiddelbart. De øvrige mangler må ferdigstilles innen 1.11.90.

For bygningssjefen

Gunnar Martinsen

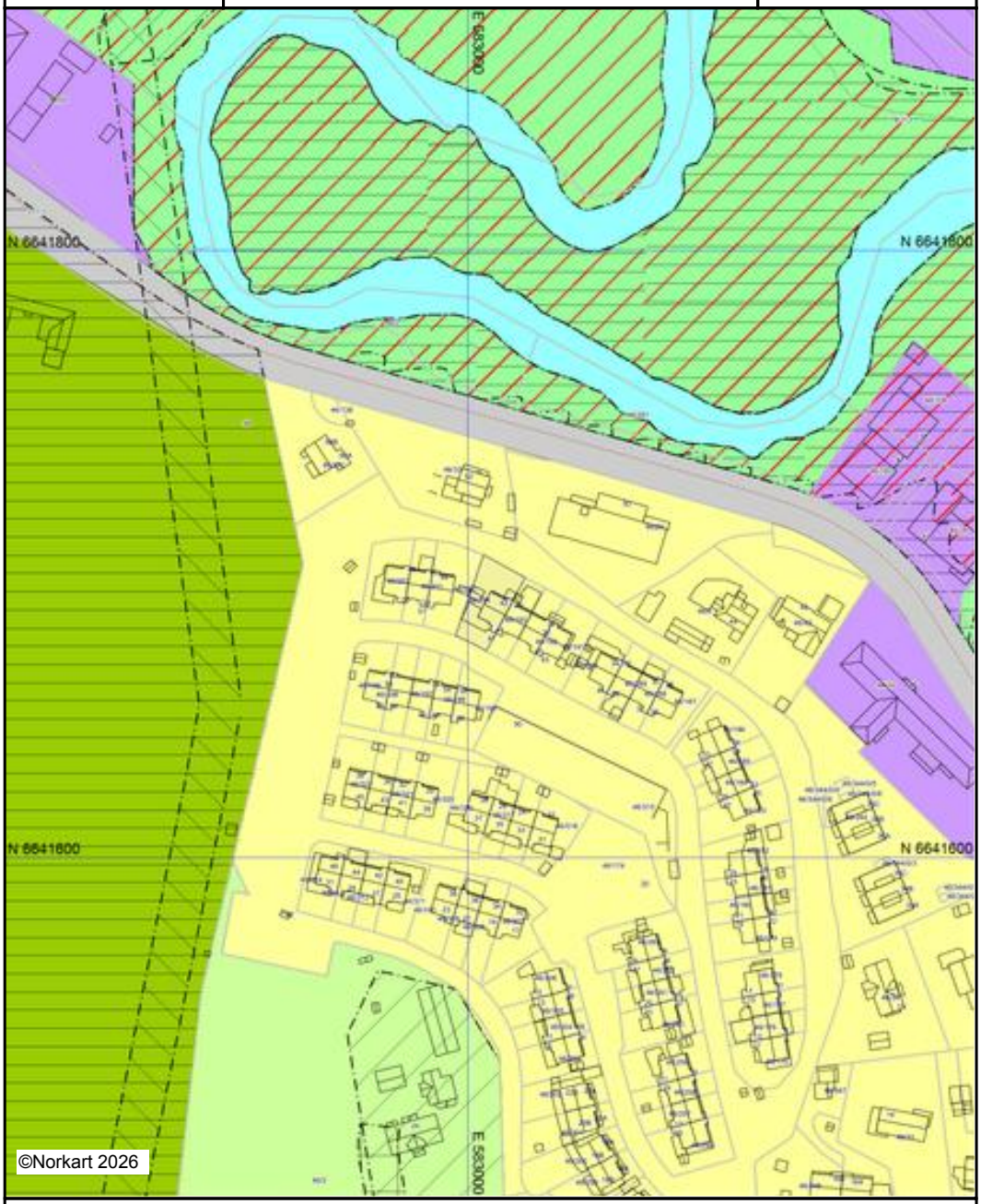
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 46/194/0/1
Adresse: Kalvestien 42
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

**Tegnforklaring**



Bærum kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 46/194/0/1
Adresse: Kalvestien 42
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring



Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 46/194/0/1
Adresse: Kalvestien 42
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring



Bærum kommune

# VAledninger

Eiendom: 46/194/0/1
Adresse: Kalvestien 42
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1988005

**I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 15.03.1989 godkjent disse bestemmelser.**

## BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAUG/KIRKERUD, DEL AV GNR 46, BNR. 1, 2 OG 11

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som ligger innenfor plankartets reguleringsgrense. Reguleringsformålene fremgår av plankartet.

### § 1
### BOLIGOMRÅDER

**1.1**
Reguleringsplanen er inndelt i 12 boligfelt med delvis forskjellige utnyttelser. Utnyttelse/plassering og etasjetall som plankartet viser.

**1.1.1**
Eksisterende villaområde og feltene HE1-HE5 bebygget areal maksimum 20% av nettotomt, garasje og uthus inkludert.

**1.1.2**
For rekkehusene på feltene HR1, HR2, KR1 er det tillatt med 1-etasjes boder/uthus inntil 6 m2.

**1.1.3**
Felt BB1 bebygges med boliger. Feltet kan bebygges med et bruttoareal (BTA) på inntil 20%. Boligtall, plassering og bebyggelsesform vises i egen bebyggelsesplan. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med underetasje der hvor terrenget tillater dette.

**1.1.4**
Det skal innpasses livsløpsboliger i prosjektet.

**1.2**
**Generelle bestemmelser for byggeområdet**

**1.2.1**
Garasjer, uthus, utvidelser skal i form og materialvalg og farge være tilpasset eksisterende bebyggelse.

**1.2.2**
Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 som skal godkjennes av kommunen. Denne planen skal vise:

- bebyggelse
- eksisterende og fremtidig terreng
- parkeringsplasser i samsvar med bygningsrådets parkeringsnorm av 6.3.86
- interne gangveier/-stier/-trapper
- leke areal med utstyr
- eksisterende og fremtidig vegetasjon

**1.2.3**
Området skal opparbeides samtidig med utbyggingen etter utomhusplanen.

**1.3**
**Støyskjerming av byggeområdet**

**1.3.1**

Bebyggelse langs Åses vei: Boligene må ikke være utsatt for mer enn 55 dBA veitrafikkstøy. Nødvendige støyskjermende tiltak skal iverksettes av utbyggeren før boligbygging. Disse tiltakene er nærmere beskrevet i en rapport fra Lund & Aass datert 5.12.88 med et tilleggsnotat til rapporten datert 17.1.88.

**1.3.2**

Bebyggelse mot Kirkerudbakken: Utbygger skal foreta støyberegning pga. støy fra snøkanoner og slalåmbakkens drift. Nødvendige støyskjermende tiltak skal iverksettes før boligbygging, etter hovedutvalgets nærmere bestemmelser.

**§ 2**

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

**2.1**

Trafikkområdet skal opparbeides med den inndelingen av kjøre- og gang-/sykkelvei som er vist på planen og etter Bærum Kommunes veinormaler.

**2.1.1**

Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på en tiltalende måte, for eksempel ved tørrmuring eller beplantning.

**2.1.2**

Snøopplags- og frisiktsoner:

I snøopplagssonen må det ikke være beplantning som hindrer snøopplag. I området mellom frisiktlinjene og veiformål skal det være frisikt i høyde mer enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Enkeltstående trær kan vurderes beholdt.

**§ 3**

**FRIOMRÅDER**

**3.1**

Friområdene skal benyttes til lek, sport og rekreasjon. Det kan tillates oppført nødvendige byggverk og anlegg for denne bruk.

**3.2**

Atkomst til eneboligtomten nordligst på boligfelt KR1 tillates ført over friområde OF4

**§ 4**

**SPESIALOMRÅDER**

**4.1 Byggeområdet S1**

Bygninger som inngår i spesialområdet forutsettes istandsatt. Eventuelle tilbygg og nybygg kan tillates under forutsetning av tilslutning fra vedkommende kulturminnemyndighet. Bebyggelsesplan og bebyggelse (dimensjon, form, materialvalg og farge) skal godkjennes av vedkommende kulturminnemyndighet.

**4.2 Byggeområdet S4**

I dette området tillates det ny bebyggelse. Bebyggelsesplan og bebyggelse (dimensjon, form, materialvalg og farge) skal godkjennes av vedkommende kulturminnemyndighet.

**4.3 Friområdet S2**

Eksisterende oldtidsvei med beplantning (trær) må bevares. Veien er kun tillatt for gan-/sykkelveitrafikk. Veien skal ikke brøytes. Inngrep tillates kun i samsvar med Oldsakssamlingens pleieplan.

**4.4 Gangvei S3**

Beplantning (trær) langs veien må bevares. Veien kan i vest benyttes som kjøreatkomst til S1 og eiendommene vest for reguleringsplanen.

**§ 5**

**FELLESOMRÅDER**

**5.1 Fellesatkomst**

Disse tilhører tilgrensende eiendommer

**5.2 Fellesparkering**

På felt KR1 tilhører parkeringsplassene langs den øverste veien husene i den øverste veien, og langs den nederste veien husene langs denne. Ved den nederste veien skal det oppføres parkeringshus som er felles for hele felt KR1.

**5.3 Felles lek og opphold**

**5.3.1**

Arealet PF1 tilhører boligfeltene HE1-HE5 og S4. Det skal utarbeides plan i målestokk 1:200 som viser lekeareal/-utstyr, beplantning, stier, forstøtningsmurer, terreng etc. Mindre bygg som tjener formålet, kan tillates.

**5.3.2**

Arealet sentralt på boligfeltet KR1 tilhører eiendommer i det samme feltet. Taket til fellesgarasjen er inkludert i dette arealet. For øvrig gjelder det samme som for 5.3.1.

**5.3.3**

Det må settes opp et sikkerhetsgjerde i grensen mellom felles friareal på felt KR1 og Kirkerud slalåmbakke.

oooOOOooo

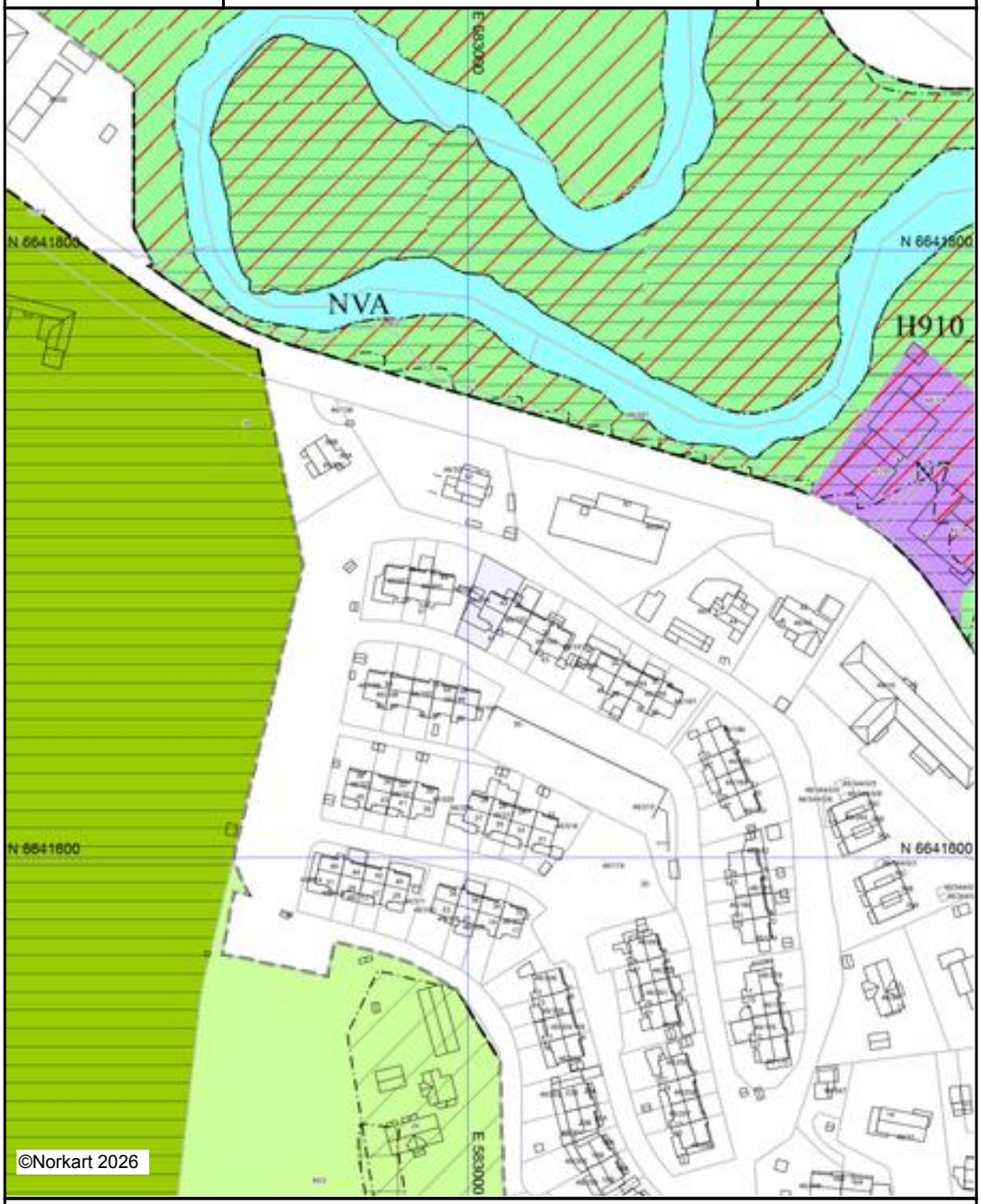
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 46/194/0/1
Adresse: Kalvestien 42
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring



Utskriftsdato: 26.05.2026

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 46 | **Bruksnr.** | 194 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Kalvestien 42, 1339 VØYENENGA | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---|
| Avløp | 2 793,18 kr |
| Vann | 2 389,80 kr |
| **Sum** | **5 182,98 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AreallkkeOppdatert | 0% | 1 Stk | 0.00 | 1/1 | 0 % | 0,00 kr | 0,00 kr |
| Vann etter areal | 15% | 55 m2 | 39.80 | 1/1 | 0 % | 2 189,08 kr | 729,70 kr |
| Avløp etter areal | 15% | 55 m2 | 45.26 | 1/1 | 0 % | 2 489,52 kr | 829,84 kr |
| | | | | | **Sum** | **4 678,60 kr** | **1 559,54 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 26.05.2026

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika
**Telefon:** 67 50 40 50

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 46 | **Bruksnr.** | 194 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
| **Adresse** | Kalvestien 42, 1339 VØYENENGA | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Lokal kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3201 46/194 | | |
| **Utskriftsdato** | 26.05.2026 | **Antall datasett** | 6 |

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Utskriftsdato: 26.05.2026

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 46 | **Bruksnr.** | 194 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
| **Adresse** | Kalvestien 42, 1339 VØYENENGA | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101) |
| **Navn** | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 21.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 371 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1988005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1988005) |
| **Navn** | HAUG/KIRKERUD, DEL AV 46/1,2,11 |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |

| | |
|---|---|
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 15.03.1989 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8988/1988005.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 371 $m^2$<br>**Formål** Konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** KR1 |

Utskriftsdato: 26.05.2026

# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

| **Kommunenr.** | 3201 | **Gårdsnr.** | 46 | **Bruksnr.** | 194 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Kalvestien 42, 1339 VØYENENGA | | | | | | | | |

## Avtale 90296871 (Avgiftsadresse: Kalvestien 42)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 46, Bruksnr 194, Seksjonsnr 1 | **Kommune:** | 3201 | Bærum |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Kalvestien 42, gatenr 2467 | **Grunnkrets:** | 1618 | Slependen-Tanum 18 |
| (fra bruksenhet) | 1339 Vøyenenga | **Valgkrets:** | 11 | Sandvika |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 1060801 | Tanum |
| | | **Tettsted:** | 801 | Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. eierseksjon | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | |
| **Etableringsdato:** | 25.05.1990 | **Har festegrunn:** | Nei | **Formål:** | Bolig |
| **Areal:** | | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 60/180 |
| **Arealkilde:** | | | | **Areal felles tomt:** | 371,0 kvm |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 3201/46/194 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | Mottaker | 3201/46/194/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/46/194/0/2 | 0,0 |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 3201/46/194 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker | 3201/46/194/0/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 3201/46/194/0/2 | 0,0 |
| Seksjonering | Forretning: | 25.05.1990 | Avgiver | 3201/46/194 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 3201/46/194/0/1 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Rekkehus

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kalvestien 42 | Bolig | 55,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 169,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 169,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 15.08.1990 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 2 |
| Bygningsnr: | 18511991 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | | | 55,0 | | 55,0 | | | | |
| U02 | 1 | | 55,0 | | 55,0 | | | | |
| H01 | 1 | | 59,0 | | 59,0 | | | | |

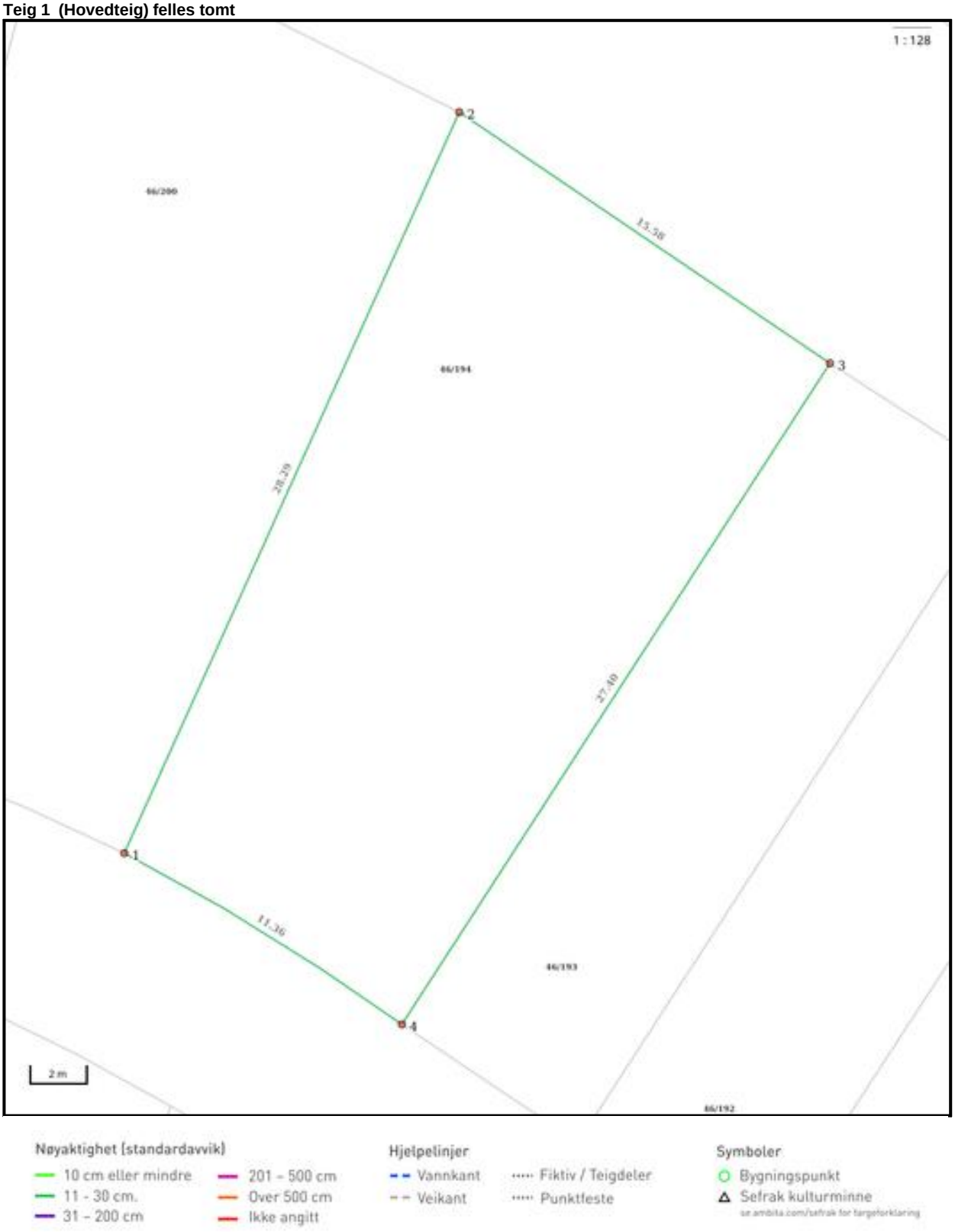
**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



## Areal og koordinater

**Areal:** 371,00m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 641 673,04 | 582 995,77 | 28,29m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 641 699,76 | 583 005,05 | 15,58m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 641 692,23 | 583 018,69 | 27,40m | Terrengmålt | 13 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 641 667,98 | 583 005,93 | 11,36m | Terrengmålt | 13 | -78,51 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Dbnr. 10717

Reg. 28 MRS. 1990
Asker og Bærum herredsskriverembete

# E R K L Æ R I N G

Undertegnede gir herved tillatelse til graving og legging av vann- og avløpsledninger med kummer over eiendommen gnr.46 bnr.174i Bærum.

Ledningsanlegget legges slik som vist på tegning nr. 01, mål 1:1000 datert 31.10.89 fra Teknisk-VVS A.S., dog med adgang til mindre justering.

En forplikter seg til ikke å oppføre bygg nærmere ledningene enn 3 - tre - meter eller å foreta andre arbeider i umiddelbar nærhet som kan føre til at ledningene blir skadet.

Ledningsanlegget skal overtas av Bærum vann- og kloakkvesen. Bærum kommune gis rett til uhindret adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av ledningene.

Mulige skader som måtte oppstå ved eventuelle senere reparasjonsarbeider erstattes av Bærum kommune etter overkomst eller rettslig skjønn.

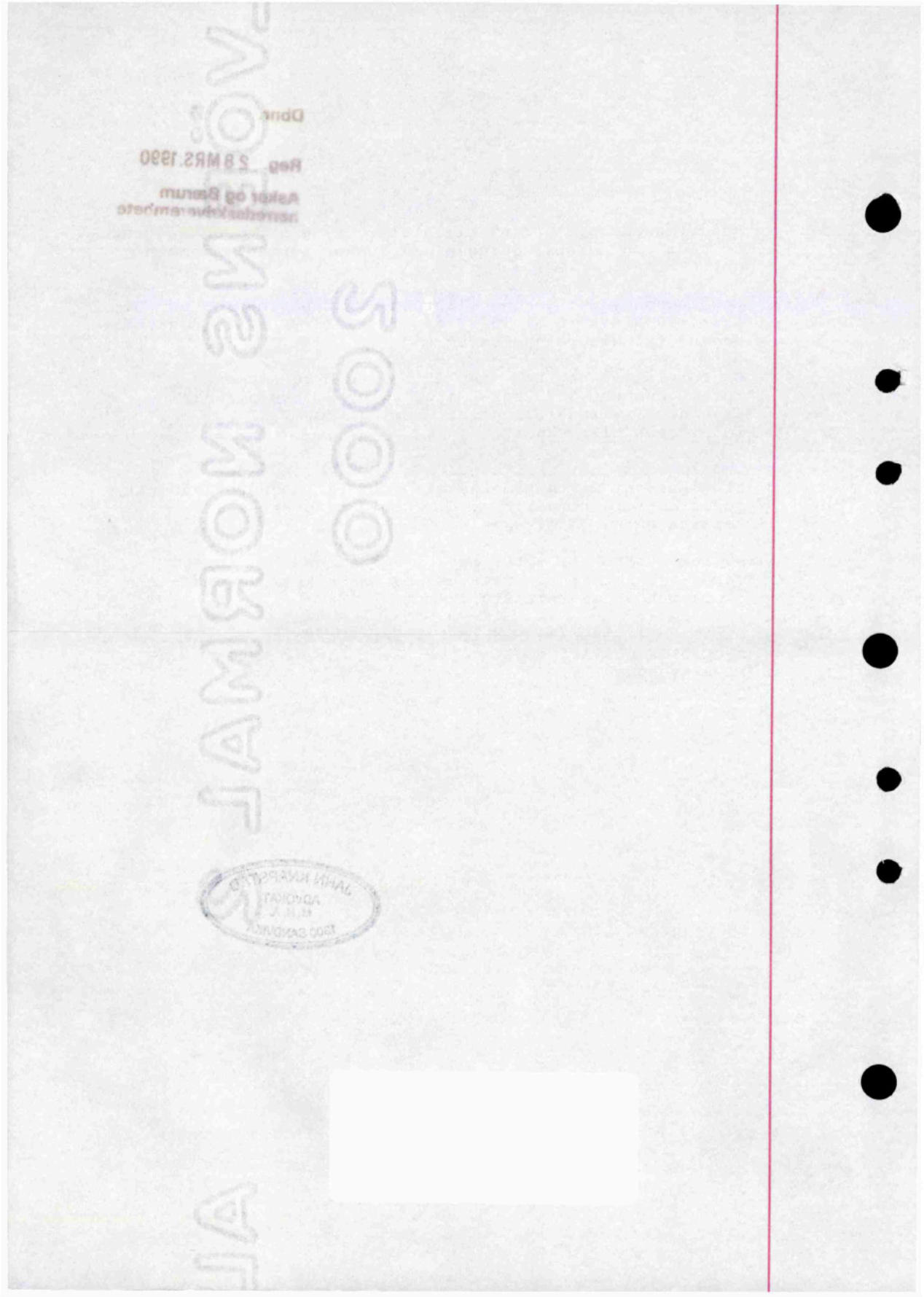
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum vann- og kloakkvesen.

Bærum, 25/3-1990

JAHN KNAPSTAD
ADVOKAT
M. N. A.
1300 SANDVIKA

kode:egd/erkl.

Doknr: 10717 Tinglyst: 28.03.1990 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Dbnr. 45466

Reg. 19DES. 1989

Asker og Bærum herredsskriverembete

# E R K L Æ R I N G

for felles privat vannledning, spillvannsledning og overvannsledning

Undertegnede eier av gnr. 46 bnr. 174 i Bærum kommune avgir denne erklæring som tinglyses på ovennevnte eiendom.

Vannledning, spillvannsledning og overvannsledning til denne eiendom er tilknyttet privat felles vannledning, spillvannsledning og overvannsledning. Jeg forplikter meg i fellesskap med de andre tilknyttede eiendommer å utbedre lekkasjer og vedlikeholde ledningen så de til enhver tid er i sanitærteknisk stand.

Undertegnede har videre gitt samtlige eiendommer nærværende eiendom deles opp i, gjensidig rett til å ha liggende såvel de felles vann-, spillvanns- og overvannsledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Denne erklæring kan ikke avleses uten samtykke fra Bærum Vann- og Kloakkvesen.

Bærum, den 19/12-89

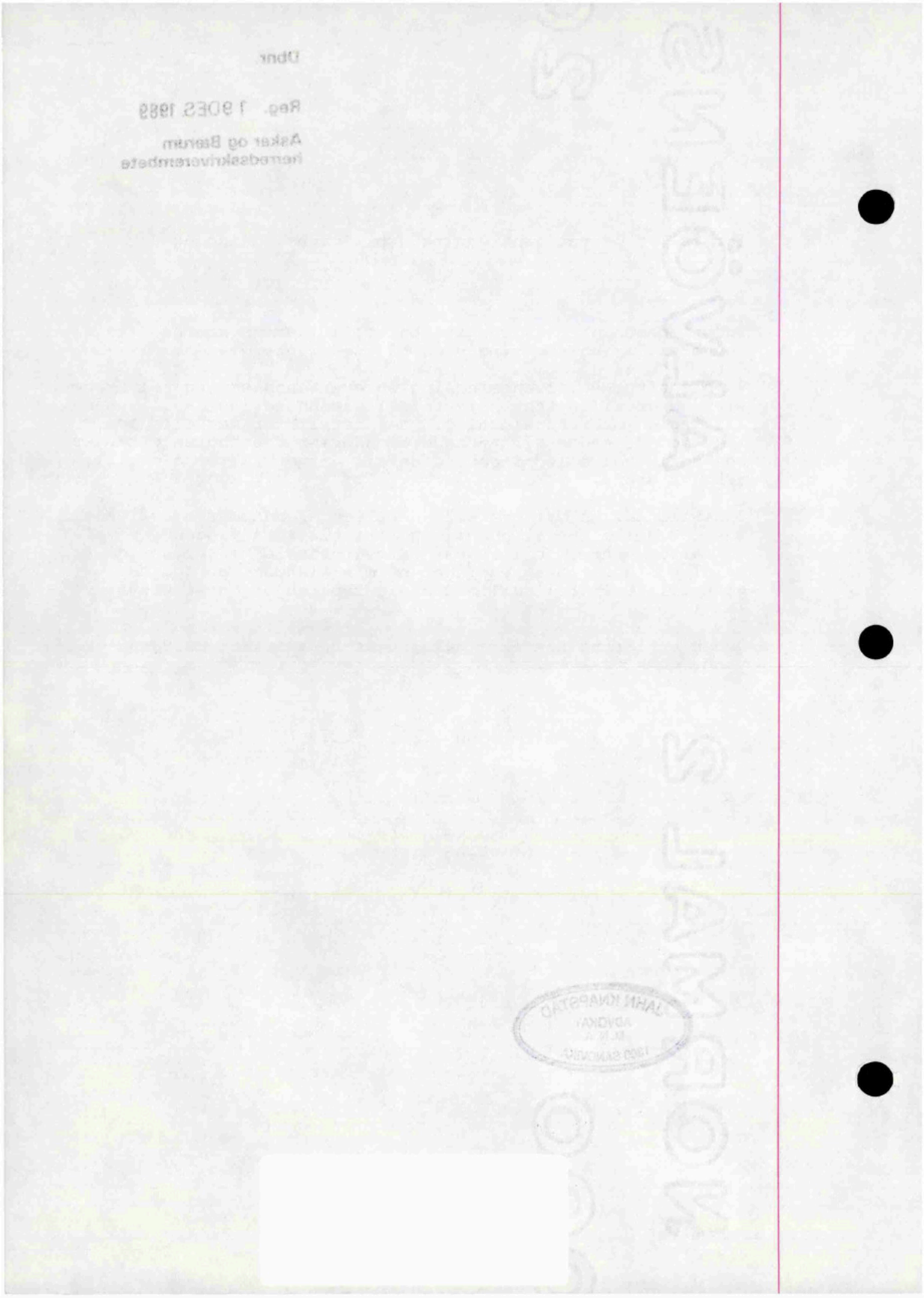
Som hjemmelshaver
Kristian Kirkerud

Undertegnede samtykker i at erklæringen tinglyses.

.....

JAHN KNAPSTAD
ADVOKAT
M. N. A.
1300 SANDVIKA

Doknr: 45466 Tinglyst: 19.12.1989 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Velkommen til

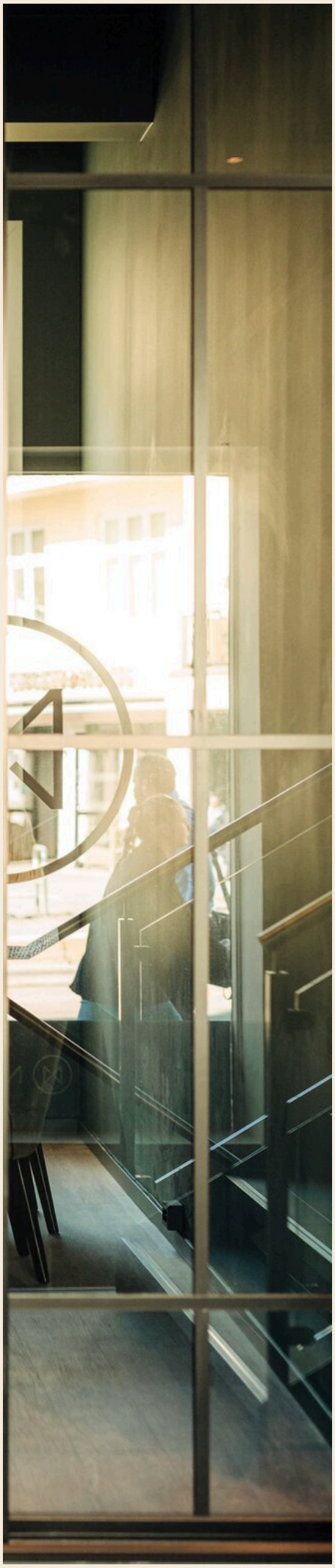
# Nordvik Lørenskog

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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, 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.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
**902 52 930**



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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### 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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0119/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kalvestien 42 1339 VØYENENGA
Matrikkel: Gnr 46, bnr 194, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bærum 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**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: ____

*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

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Sebastian Chodkowski**
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540





**Kordian Zuraw**
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lørenskog
k.zuraw@nordvikbolig.no
463 49 101


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: