

# Calmeyers gate 4

OSLO SENTRUM

notar



Prisantydning Kr. 4 400 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 40/45 kvm  
Megler Erling O. Turtum Tlf 916 09 103

NOTAR.NO

notar





# Calmeyers gate 4

**Pen og attraktiv 2-roms med balkong på 9 kvm.  
Heis. Varmtvann og fyring inkludert. Flott felles  
takterrasse. Ingen forkjøpsrett!**

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| Adresse         | Calmeyers gate 4<br>0183 OSLO |
| Prisantydning   | Kr 4 400 000,-                |
| Fellesgjeld     | Kr 431 461,-                  |
| Omkostninger    | Kr 10 250,-                   |
| Totalpris       | Kr 4 841 711,-                |
| Fellesutgifter  | Kr 6 597,-                    |
| BRA-i/BRA Total | 40/45 m <sup>2</sup>          |
| Eierform        | Andel                         |
| Boligtype       | Andelsleilighet               |
| Byggeår         | 2001                          |
| Soverom         | 1                             |
| Etasje          | 6                             |

Notar v/Erling O. Turtum har gleden av å presentere Calmeyers gate 4- en 2-roms leilighet med sentral, attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i Oslo sentrum. Leiligheten har god planløsning og vender inn mot gårdsrommet. Gangavstand til spennende spisesteder og kulturtilbud, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Nærhet også til hyggelige grøntområder ved Akerselva kun få minutter unna. Borettslaget har felles takterrasse for beboere med fantastisk utsikt over byens tak og mot åsene rundt.

- Pen og attraktiv 2-roms
- God planløsning
- Varmtvann/fyring inkludert
- Kjellerbod
- Heis
- Flott felles takterrasse med gode solforhold og flere sittegrupper
- Kort vei til Grünerløkka, sentrum og St. Hanshaugen
- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett

Velkommen til visning!

## Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72  
0175 OSLO



**Erling O. Turtum**

Eiendomsmegler MNEF  
916 09 103 / erling@notar.no



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Ditt nye nabolag  | 6   |
| Nøkkelinformasjon | 7   |
| Plantegning       | 42  |
| Vedlegg           | 44  |
| Budgivning        | 127 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning





# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et veletablert og meget sentralt boligområde midt i Oslo sentrum. Området grenser til både Grünerløkka og St. Hanshaugen, og her bor man med hovedstadens mest populære møteplasser, handlegater og kulturtilbud rett utenfor døren. I umiddelbar nærhet finner man blant annet Karl Johans gate, Oslo City og Torggata, med et rikt utvalg av butikker, restauranter og kaféer.

Nabolaget er kjent for sitt urbane preg og varierte uteliv. Torggata og Youngstorget byr på alt fra små nisjebutikker og koselige kaféer, til trendy barer og populære restauranter som Los Tacos, Café Sara og Oslo Street Food. På kveldstid kan man oppleve utesteder som Kulturhuset, Håndslag, Tilt og HIMKOK - sistnevnte rangert blant verdens beste barer.

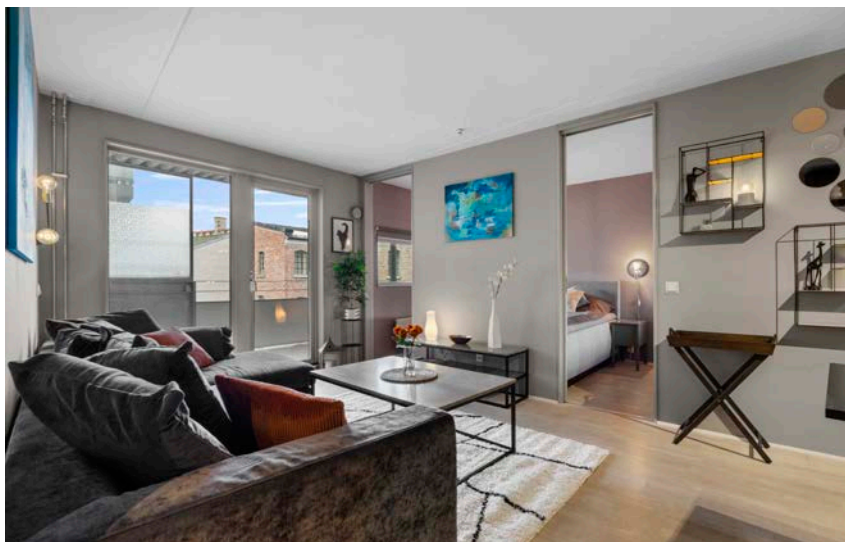
For rekreasjon finnes flere parker og grøntområder i nærheten. Sofienbergparken, St. Hanshaugen og Uranienborgparken gir gode muligheter for piknik, trening eller en rolig spasertur. Akerselva ligger kun få minutters gange unna, med turstier, badeplasser og kulturtilbud som Mathallen og Vulkan. Sørenga er også et populært utfartssted, med sjøbad, restauranter og utsikt mot Oslofjorden.

Den pågående byutviklingen i Bjørvika gjør området enda mer attraktivt. Havnepromenaden strekker seg nå fra Operaen til Bygdøy, og her finner du kulturhus som MUNCH og Deichman, samt et stadig voksende utvalg av kaféer og restauranter langs vannkanten.

Kollektivtilbudet er også komplett, med holdeplasser for både trikk og buss i Hammersborggata og Storgata, kun et par minutter fra leiligheten. Herfra kommer du deg effektivt i alle byens retninger. Oslo S og Jernbanetorget, med T-bane, tog og Flytoget, er også oi kort gangavstand unna, noe som gjør reiser både i og utenfor byen svært enkle.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Calmeyers gate 4, 0183 OSLO

### OPPDRAKSNUMMER

17-0004/26

### SELGER

Eli Torpe-Rullestad  
Torleif Rullestad

### MATRIKKE

Gårdsnummer 208, bruksnummer 86, seksjonsnummer 2,  
andelsnr. 34 i Borettslaget Calmeyers gate 4 med orgnr.: 981682041 i Oslo kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav B.

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt og er endel av salgsoppgaven.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Felles eiet tomt på 450 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Stor felles takterrasse med sittegrupper.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 12.02.2026. utført av Jan gravdehaug.

## BYGGEÅR

2001

## BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført 2001. Heis til etasjene. Felles takterrasse. Støpt betong i dekke og grunnmur. Bærende konstruksjoner oppført hovedsakelig i betong med enkelte vegger med stålsøyler og dragere. Fasadeveggene er i hovedsak med isolert bindingsverk. Utvendige fasader med påført gjennomfarget puss på nyplonduk / fasadeplater. Flatt tak trolig tekket med asfaltpapp/membran. Store deler av tak benyttes som takterrasse. Terrasse belagt med tredekke. Etasjeskillere i betong.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system. Samlestokk Kobberrør og pvc rør / plastrør under kjøkkenbenk. Stoppekraner i himling på bad.

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast. Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert. Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Naturlig oppdrift. Tilluft slipper inn via veggventiler på soverom og stue.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler enn de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Felles sentralfyring i sameiet. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke TG.

Felles varmtvann i gården. Berederne er ikke inspisert/kontroller. Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.

Automatsikringer. Jordfeilbryter / overbelastningsvern Sikringskap plassert i entre/gang. 2 kurser på 40 amp, en kurs på 25 amp og 4 kurser på 13 amp. Hoverdbryter 40 amp. Målavleser plassert i kjeller.

## Lovlighet

### Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

## Hultaking

Hultaking tatt utenfor våtsonen. Ikke optimal plass for kontroll av konstruksjon.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### UTVENDIG

#### Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.



#### Dører

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).

Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt.

Vedlikehold av balkongdør utført 2025 i regi av borettslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen spesielle defekter oppdaget foruten vanlig slitasje og elde.

Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer og det er ikke behov for tiltak pt.

#### 6. ETASJE > BAD / WC

Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bakenforliggende membran / tettesjikt i konstruksjon på vegg i våtsonen har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Men badet vil ha behov for oppgraderinger da underliggende konstruksjon er fra byggeåret.

#### 6. ETASJE > BAD / WC

Overflater Gulv

Malt flislagt gulv med vannbåren varme.

Fliser grunnet / heftegrunn og malt 2 strøk med våtromsmaling 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fall mot sluk er målt til 21 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kontroll med krysslaser av høydeforhold

#### 6. ETASJE > BAD / WC

Sluk, membran og tettesjikt

stålsluk

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og

sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.  
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.  
Kontroll av sluk på bad.

#### 6. ETASJE > BAD / WC

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dårlig avtrekk fra takventil (mekanisk avtrekk.)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør i rør system. Samlestokk Kobberør og pvc rør / plastrør under kjøkkenbenk.

Stoppekraner i himling på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerstokken er plassert over baderomshimlingen uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstå på rørene, kan denne være vanskelig å oppdage, og tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader.

I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør monteres tetting mellom innerrør og ytterør (Tettehylser) for rør-i-rør system i rom uten sluk.

-Etablere sprutsikkert fordelskap som fører evt. lekkasjevann til baderom.

-Rørkurser på rør-i-rør system bør merke

Fordelerstokken er plassert over baderomshimlingen.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har gjort følgende merknader i sitt egenerklæringsskjema, som følger vedlagt salgsoppgaven, og Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis:

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

3 år og 4 måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  
Forsikringsselskap IF Skadeforsikring. Polise/avtalenr. SP3831999

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Nei

Pkt 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar: Nei

Pkt 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Nei

Pkt 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Ja. 6/4-22. El-kontroll utført av Elvia. Ingen avvik funnet.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar: Nei

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Nytt brannslukningsapparat og brannalarm, utført i regi av sameiet/borettslaget november 2025. Vedlikehold av balkongdør utført 2025 i regi av sameiet/borettslaget.  
Se vedlagt årsberetning fra borettslaget og tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til spesialområde for bevaring (forretning, kontor, industri og bolig) og byggeområde for forretning, kontor, industri og bolig, i henhold til reguleringsplan S-3014 for Hausmannskvartalene, vedtatt 16.11.1988. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av vedtak i Kommuneplan 2015.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015: Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, og eiendommen er en del av utviklingsområdet Indre by. Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner ved motstrid.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan KDP-17 for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009, og KDP-4.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan S-3014 som definerer området som "Spesialområde bevaring". Formålet er å bevare de antikvariske og kulturhistoriske verdier innen området. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens uttrykk med hensyn til former, materialer, detaljer og farge blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Tilbygg, ombygging, utskiftning og riving av mindre verdifull bebyggelse i indre gård skal skje i samråd med byantikvaren.

I kommuneplanen berøres eiendommen av følgende hensynssoner:

H570: Bevaring kulturmiljø

H320\_1: Stormflo

Pågående byggesaker i nærheten:

Calmeyers gate 8 - riving og oppføring av bygg for næring, boliger og muslimsk kultursenter og moske

Saksnr: 2025/09159



Bernt Ankers gate 4 og Ebbells gate 4 - Utbygging av loft, etablering av 8 nye leiligheter og fasadeendringer  
Saksnr: 2025/17892

Calmeyers gate 4 - ulovlighet - Installasjon av minibank  
Saksnr: 2025/05555

Badstugata 7 - Etablering av ventilasjonsanlegg  
Saksnr: 2025/09049

Ebbells gate 3 D - oppføring av tilbygg i bakgård for å oppføre tre nye boenheter  
Saksnr: 2025/09049

Storgata - etablering av sykkelfelt  
Saksnr: 2025/07516

Brugata 3 A-B-C - Riving av bebyggelse  
Saksnr: 2025/16692

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere til å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

#### **OPPVARMING**

Radiatorer koblet på byggets anlegg. Gulvvarme på bad/wc. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Bredbånd/TV er inkludert i felleskostnadene.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

I området er det beboerparkering og gateparkering etter gjeldende bestemmelser. For beboerparkering på Oslo kommune sine plasser koster det kr. 1300,- årlig for el-bil, og kr. 3 850,- årlig for bensin-, diesel- og hybridbil - etter søknad hos kommunen.

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Ingen parkeringsplasser i selskapet, men det er mulighet for leie av parkeringsplass i nærområdet ifølge forretningsfører.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

Kia barnehage (0-5 år) 2 min  
Hausmannsgate barnehage (1-5 år) 4 min  
Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 år) 5 min

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunens hjemmeside, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen.

#### SKOLEKRETS

Møllergata skole (1-7 kl.) 4 min

Høsten 2026 åpner Mølla videregående skole i lokalene til Møllergata barneskole, som legges ned.

St Sunniva skole (1-10 kl.) 10 min

Vahl skole (1-7 kl.) 13 min

Sofienberg skole (8-10 kl.) 17 min

Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 24 min

Heltberg gymnas 6 min

Elvebakken videregående skole 6 min

#### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss - Hammersborggata 2 min

Trikk - Storgata 4 min

T-bane - Jernbanetorget 7 min

Tog - Oslo S 9 min

Fly - Oslo Gardermoen 41 min med bil

#### ADGANG TIL Utleie

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

#### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokken, datert 04.02.2002.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkonger, datert 26.11.2018.

Ferdigattestene er vedlagt salgsoppgaven.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.02.2002.

#### RADONMÅLING

Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

#### INNHold

Leiligheten ligger i byggets 6. etasje og inneholder: Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue og soverom. Balkong ca.9,3 m² med utgang fra stue.

I tillegg disponerer leiligheten 1 bod på ca. 5,2 m² i kjeller, samt tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Jan Gravdehaug.

#### STANDARD

Entré/gang:

Entré/gang med parkett på gulv. Garderobeskap er montert. Her er det også plass til klesavheng og skotøy for øvrig. Videre adkomst til bad/wc og stue.

#### Stue:

Pen stue med parkett på gulv. Åpen adkomst til kjøkkenet samt adkomst til soverommet gjennom skyvedører. I stuen er det plass til møblement som en sofa med tilhørende salongbord og tv-seksjon. I naturlig tilknytning til kjøkkenet er det også plass til et spisebord. Rommet har store vindusflater og videre adkomst ut til balkongen.

#### Balkong:

Nord/nordvestvendt balkong på ca 9 kvm med god plass til utemøblement. Balkongen vender mot indre gårdsrom.

#### Kjøkken:

Kjøkken med glatte høyglans fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum og keramisk platetopp. Malte fliser over benk. Integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap m/fryseboks. Keramisk platetopp fra 2022. Lysmalte flater og parkett på gulv. Ventilatorvifte via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Kjøkkenet har åpen adkomst fra stuen. Parkett på gulv.

#### Soverom:

Soverommet har adkomst fra stuen gjennom skyvedører på hver side av langveggen. Speil skyvedørsgarderober i soverom. Vinduer vendt inn mot gårdsrom og leilighetens balkong. Parkett på gulv.

#### Bad/Wc:

Flislagt bad/wc med dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Heldekkende servant med underskuffer. Speil over servant. Veggskap. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Mekanisk avtrekk. Tilluft via dørterskel. Malt flislagt gulv med gulvvarme.

#### Diverse:

Selger er åpen for å selge leiligheten delvis møblert. Konferer megler for mer informasjon.

#### INNENDIGE OVERFLATER:

Gulvflater består av:

Parkett.

-----

Veggflater:

Malte flater.

Veggflater malt ca. 2020 iht. eier.

-----

Himlinger består av:

Prefabrikerte himlinger, malt. Nedsenket malte plater på bad.

Takhøyde i stue = 2,42 m.

Takflater malt ca. 2020 iht. eier.

#### HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

Øvrige hvitevarer, som fremvist på visning, kan medfølge etter avtale.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt salgsoppgaven.

#### INNBO OG LØSØRE

Møbler, som fremvist på visning, kan medfølge etter nærmere avtale.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### AREALER

BRA - i: 40 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 45 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

6. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> Entré / gang, bad / wc, kjøkken, stue og soverom.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

9 m<sup>2</sup>

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Balkong ca.9,3 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 5,2 m<sup>2</sup> i kjeller.

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

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Alle innvendige sjakter, rørkasser ol. er medtatt i boligens arealer



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 4 400 000,-

### INFO EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2025 er fastsatt til 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradrag for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober).

### FELLESKOSTNADER

Kr. 6 597,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 597,-

Herav:

Lån nr: 9820736727; IN lån 1 - Akonto renter kr 1 868,54,-

Lån nr: 9820736727; IN lån 1 - Akonto avdrag kr. 484,99,-

Kabel-tv kr. 407,00,-

Felleskostnader kr. 3 835,70,-

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, fyring, TV/Bredbånd, kommunale avgifter, felles forsikringer, drift og vedlikehold, m.m.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 100 000,- som primærbolig for 2026

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 400 000,- som sekundærbolig for 2026

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

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.

#### OMKOSTNINGER

kr. 4 400 000,- (Prisantydning)

kr. 431 461,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 4 831 461,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 260,- (Panteattest kjøper)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

-----  
kr. 10 250,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 841 711,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

Andelen overdras fri for pengeheftelser. På borettslagets eiendom er det tinglyst ulike erklæringer/servitutter og pengeheftelser, bla. tilknyttet fellesgjeld. Disse vil følge eiendommen. Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:

1875/927289-1/105 Erklæring/avtale Tinglyst

23.11.1875

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: 0301-208/86

Gjelder denne registerenheten med flere

1916/912714-1/105 Bestemmelse om bebyggelse Tinglyst

21.10.1916

Overført fra: 0301-208/86

Gjelder denne registerenheten med flere

1922/993633-1/105 Bestemmelse om bebyggelse Tinglyst

17.01.1922

Overført fra: 0301-208/86

Gjelder denne registerenheten med flere

1922/993634-1/105 Bestemmelse om bebyggelse Tinglyst

08.06.1922

Overført fra: 0301-208/86

Gjelder denne registerenheten med flere

1922/993635-1/105 Bestemmelse om bebyggelse Tinglyst

06.07.1922

Overført fra: 0301-208/86

Gjelder denne registerenheten med flere

1949/303459-1/105 Bestemmelse om bebyggelse Tinglyst

12.11.1949

Overført fra: 0301-208/86

Gjelder denne registerenheten med flere

2001/21432-2/105 Erklæring/avtale Tinglyst

20.04.2001

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

#### GRUNNBOKSDATO

18.02.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring Nuf

#### POLISENUMMER

SP3831999

#### OM BORETTSLAGET

Borettslaget er en del av sameiet Calmeyers gate 4.

Borettslaget med org.nr. 981682041 har OBOS som forretningsfører.

Følgende informasjon er hentet fra årsberetningen til borettslaget 2025, som er vedlagt salgsoppgaven;

Styrets arbeid:

Det er avholdt 4 styremøter i løpet av året. I tillegg har styret hatt løpende kontakt på telefon. Viktige saker har vært:

- Service på kjøkkenvifter
- Service på heis
- Håndtering av vannlekkasjer
- Planlegging av årets dugnader

I mai 2024 hadde vi service på kjøkkenvifter, som gikk fint for seg.

I år har borettslaget foretatt service på heisen i bygget, en viktig sikkerhetssjekk som utføres på jevnlig basis for at beboerne skal være trygge. På grunn av noen problemer med heisen har vi betalt for ekstra service.

Vi har håndtert flere vannlekkasjer hos beboere gjennom året. Siste episode om tette sluk vil følges opp videre inn i det nye året. Vi har hatt bra nok oppmøter på dugnadene, takk til de som kom. Arbeidet gikk raskt og smertefritt og vi fikk

bygget klart for vinteren og nylig klar for sommeren. I tillegg til dette arbeidet har styret jobbet aktivt på daglig basis for å hjelpe beboere med problemer som har oppstått.

#### 3. Økonomi

Borettslaget har et budsjett per nå på 597 000 kroner, med 288 000 kroner på sparekonto. Hovedårsaken til dette er for å ha sterk nok økonomi til eventuelle akutte utfordringer.

#### 4. Bygninger og forsikring

Borettslaget består av ett bygg med til sammen 49 andeler. Eiendommen er forsikret i IF forsikring.

#### **ANDEL FELLESgjELD**

Kr. 431 461,- pr. 18.02.2026

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD**

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207684619

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 3 279 100,00

Innfrielsesdato: 30.07.2056

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207367273

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 17 135 568,00

Innfrielsesdato: 30.07.2056

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 431 460,74,-, pr. 18.02.2026.

Det er mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning). Se vedlagt informasjon fra forretningsfører for mer informasjon.

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 13 772,- pr. 31.12.2025

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er vedlagt og endel av salgsoppgaven.

#### **SIKRINGSFOND**

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Obos Eiendomsforvaltning AS

#### **FORKJØPSRETT**

Borettslagets praktiserer ikke forkjøpsrett.

#### **STYREGODKJENNELSE**

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

## DYREHOLD

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Ifølge borettslagets husordensregler er dyrehold er tillatt dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Dyrehold skal godkjennes av styret etter søknad. I søknaden skal begrunnelse for dyreholdet oppgis. Søknaden sendes skriftlig til styret.

Dyrehold på takterrassen er ikke tillatt. Ved dyrehold skal det særlig tas hensyn til andre beboere. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, å sørge for renslighet i dyreholdet og unngå unødig støy. Unntak fra regelen: Det er ikke tillatt å holde reptiler som husdyr.

Ved overtrjedelse av bestemmelsene kan tillatelsen inndras av styret. Det vises for øvrig til bestemmelser i lov om borettslag.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

### LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.02.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS  
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

### MEGLER

Erling O. Turtum, Eiendomsmegler MNEF



Epost: erling@notar.no

Mobil: 916 09 103

#### MEGLERS VEDERLAG

|                                        |                           |
|----------------------------------------|---------------------------|
| Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum | (inkl. mva.)              |
| Oppgjørsgebyr                          | kr. 7 290,- (inkl. mva.)  |
| Markedspakke                           | kr. 19 900,- (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.)    | kr. 3 500,- (inkl. mva.)  |
| Factoring/Utleddsgebyr                 | kr. 3 000,- (inkl. mva.)  |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing       | kr. 2 000,- (inkl. mva.)  |
| Salgstilretteleggelse                  | kr. 17 000,- (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring. Se vedlagt egenerklæring for mer informasjon.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### KONSESJON

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

#### INFORMASJON ODEL

Det er ikke odel på eiendommen.

#### PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 12.02.2026

Egenerklæring, datert 14.02.2026

Megleropplysninger, datert 18.02.2026

Årsberetning

Protokoll

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest datert 26.01.2026

Ferdigattester

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022

Tilbehørsliste

Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

## Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

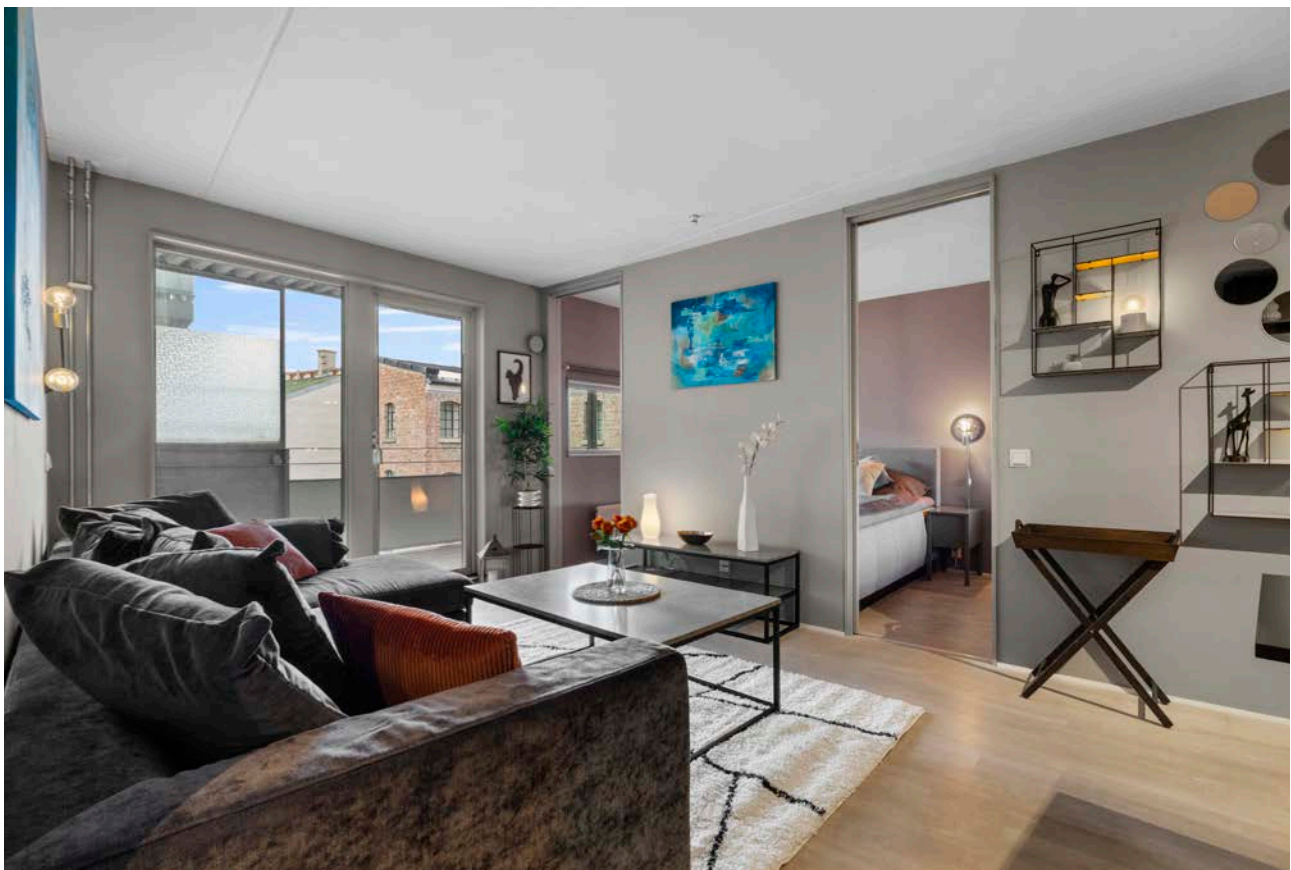
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



Pen stue med parkett på gulv. I stuen er det plass til møblement som en sofa med tilhørende salongbord og tv-seksjon.



Rommet har store vindusflater og videre adkomst ut til balkongen.









Nord/nordvestvendt balkong på ca 9 kvm med god plass til utemøblement.



Balkongen vender mot indre gårdsrom.

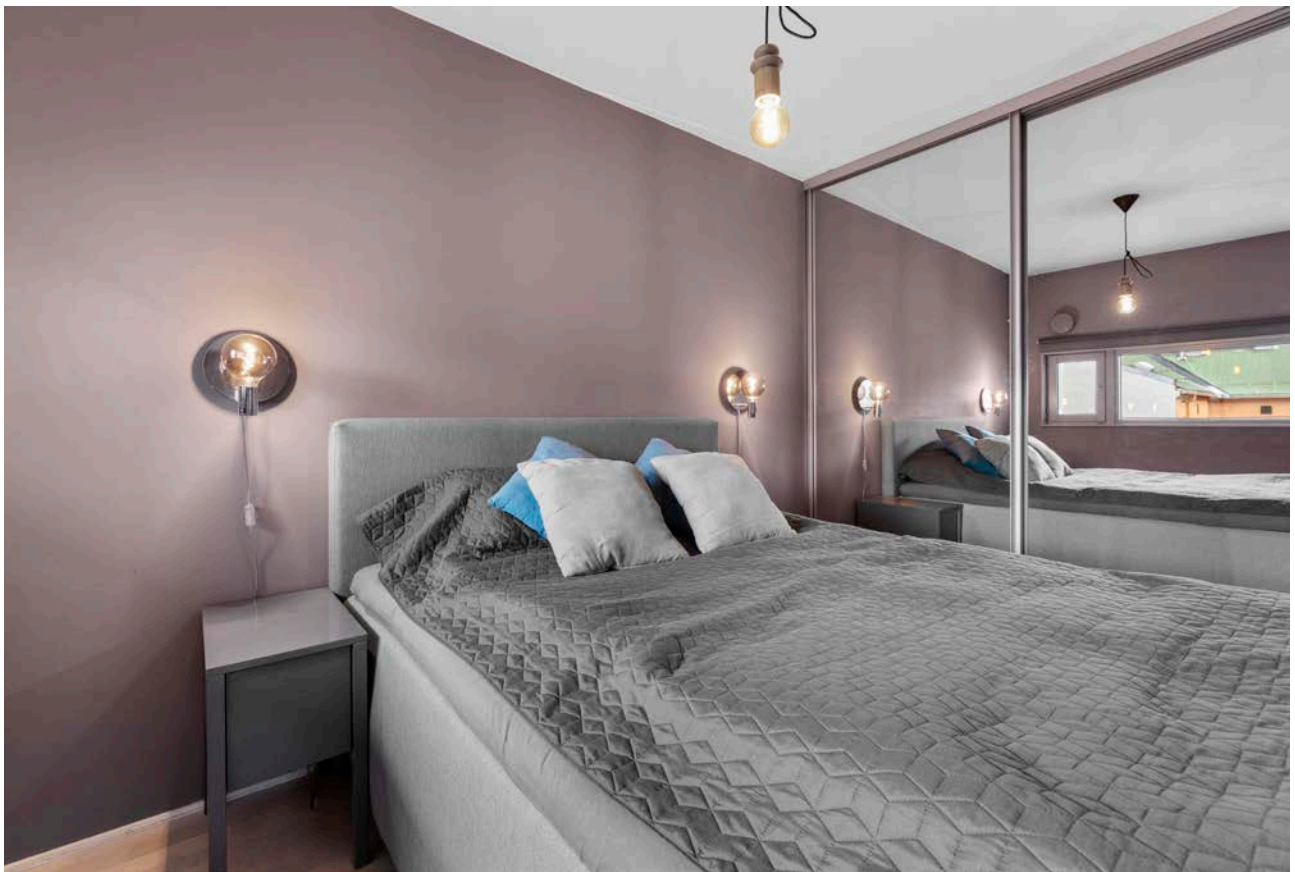




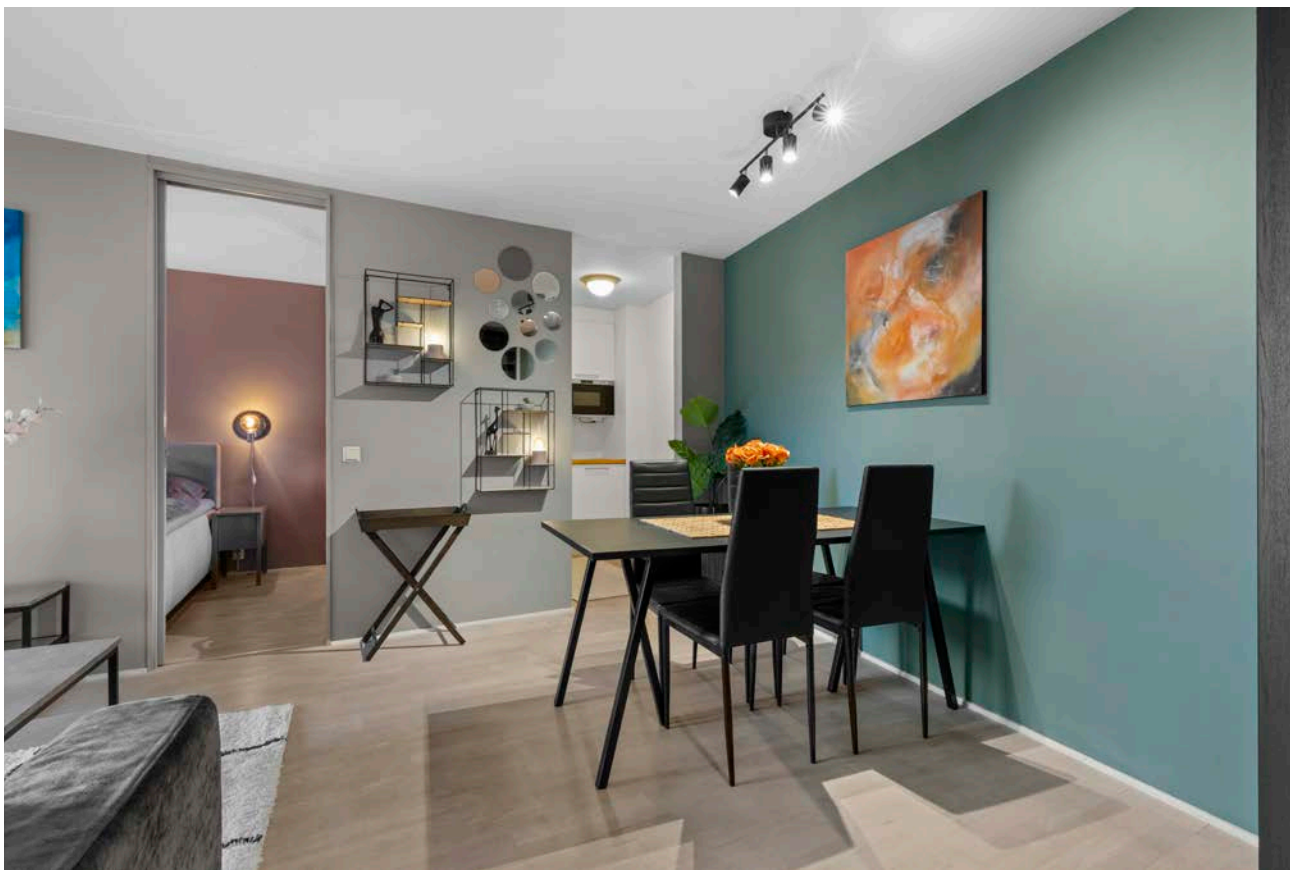
Soverommet har adkomst fra stuen gjennom skyvedører på hver side av langveggen.



Vinduer vendt inn mot gårdsrom og leilighetens balkong. Parkett på gulv.



Speil skyvedørgarderobe i soverom.



Det er også plass til et spisebord i stuen i naturlig tilknytning til kjøkkenet.



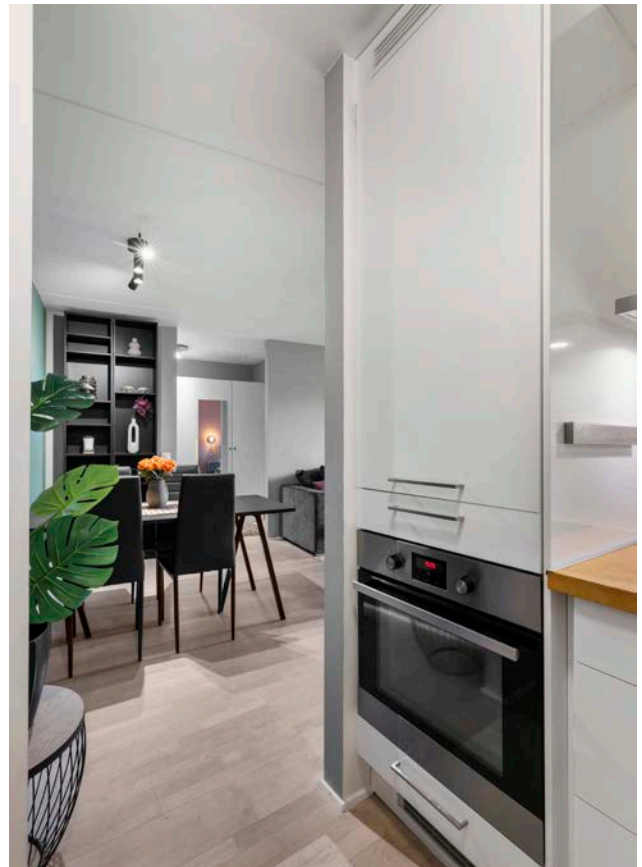




Kjøkkenet med glatte høyglans fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum og keramisk platetopp. Malte fliser over benk. Integriert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap m/fryseboks.

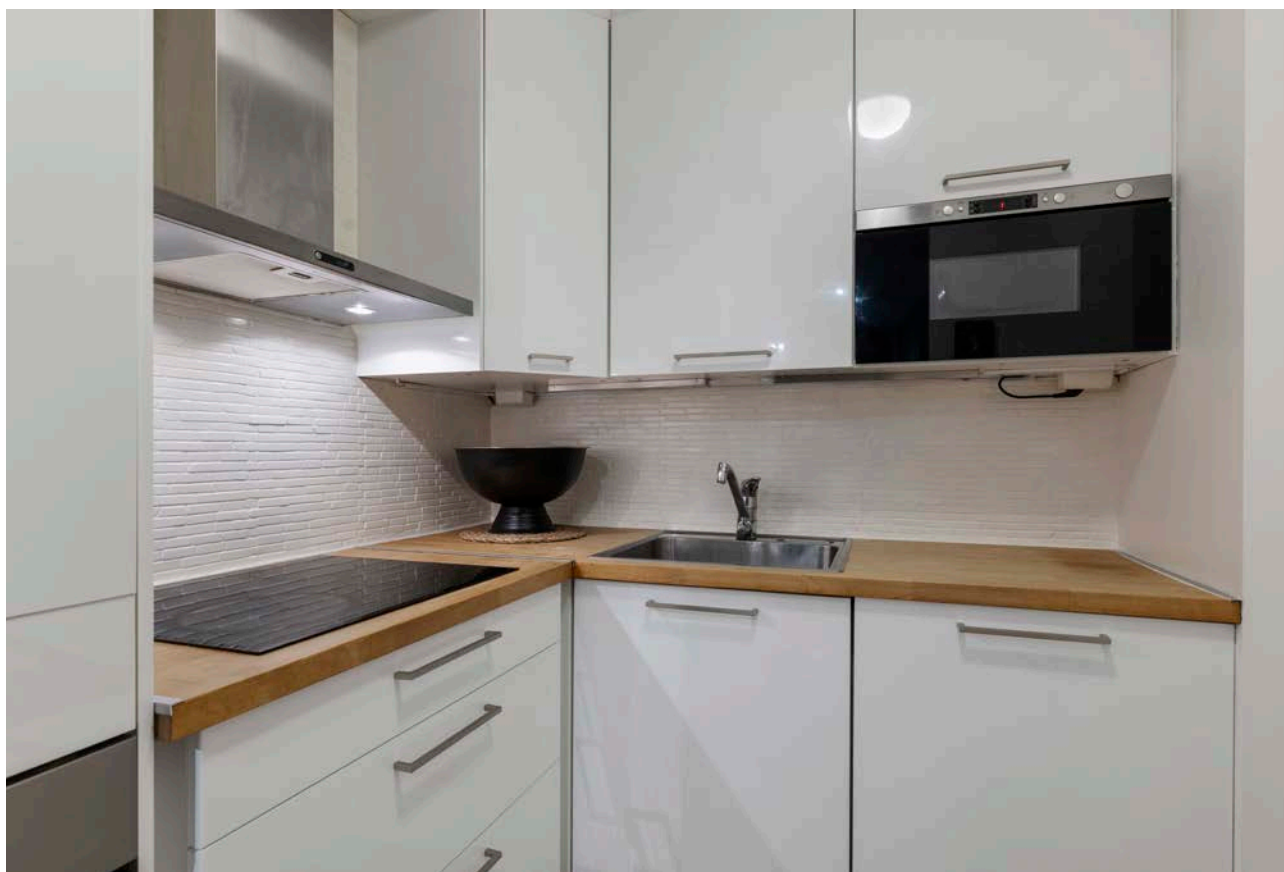


Kjøkkenet har åpen adgang fra stuen. Lysmalte flater og parkett på gulv

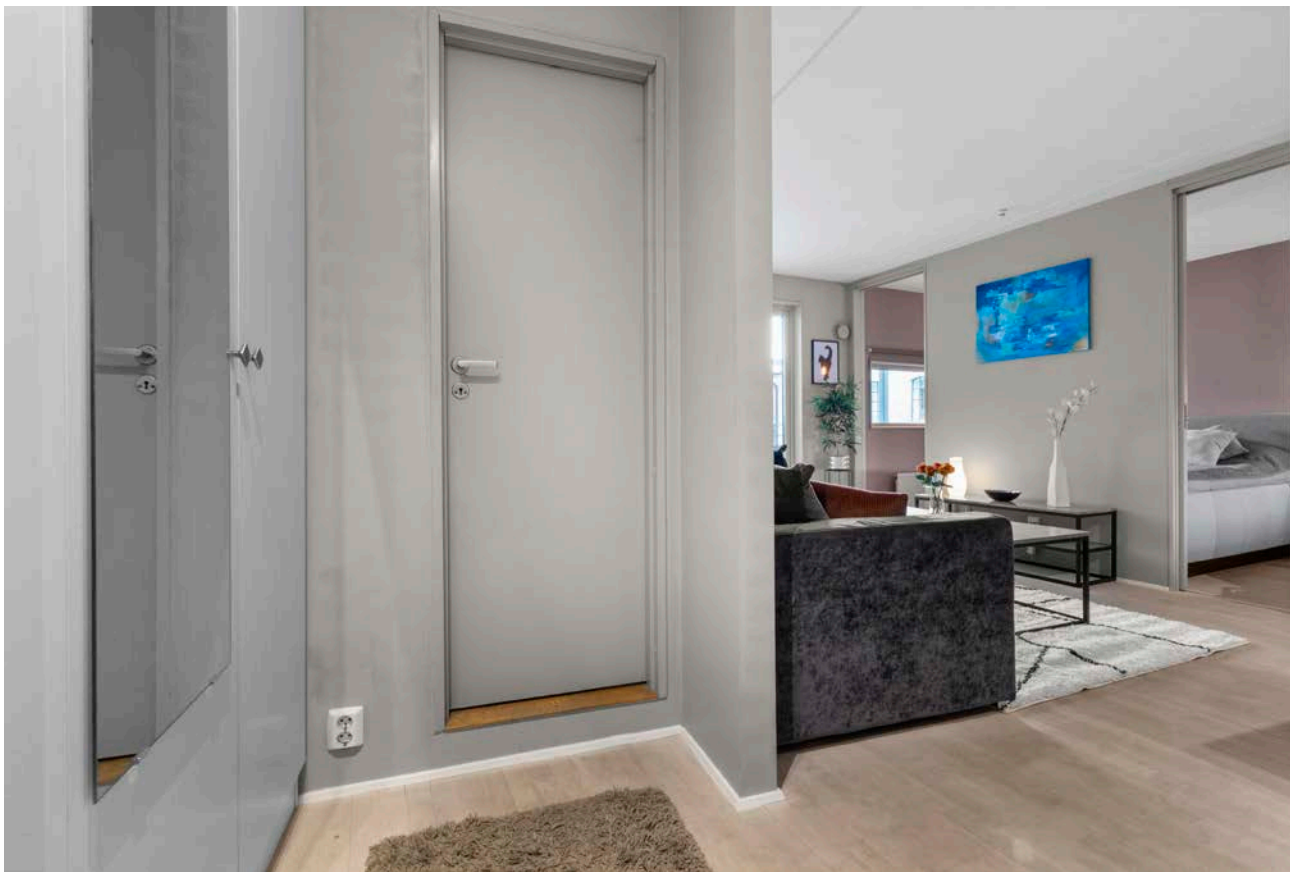




Keramisk platetopp fra 2022. Ventilatorvifte via sentralt avtrekksanlegg i bygget.







Flislagt bad/wc med dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Heldekkende servant med underskuffer. Speil over servant. Veggskap. Gulvmontert toalett.



Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Mekanisk avtrekk. Tilluft via dørterskel.



Malt flislagt gulv med vannbåren varme.

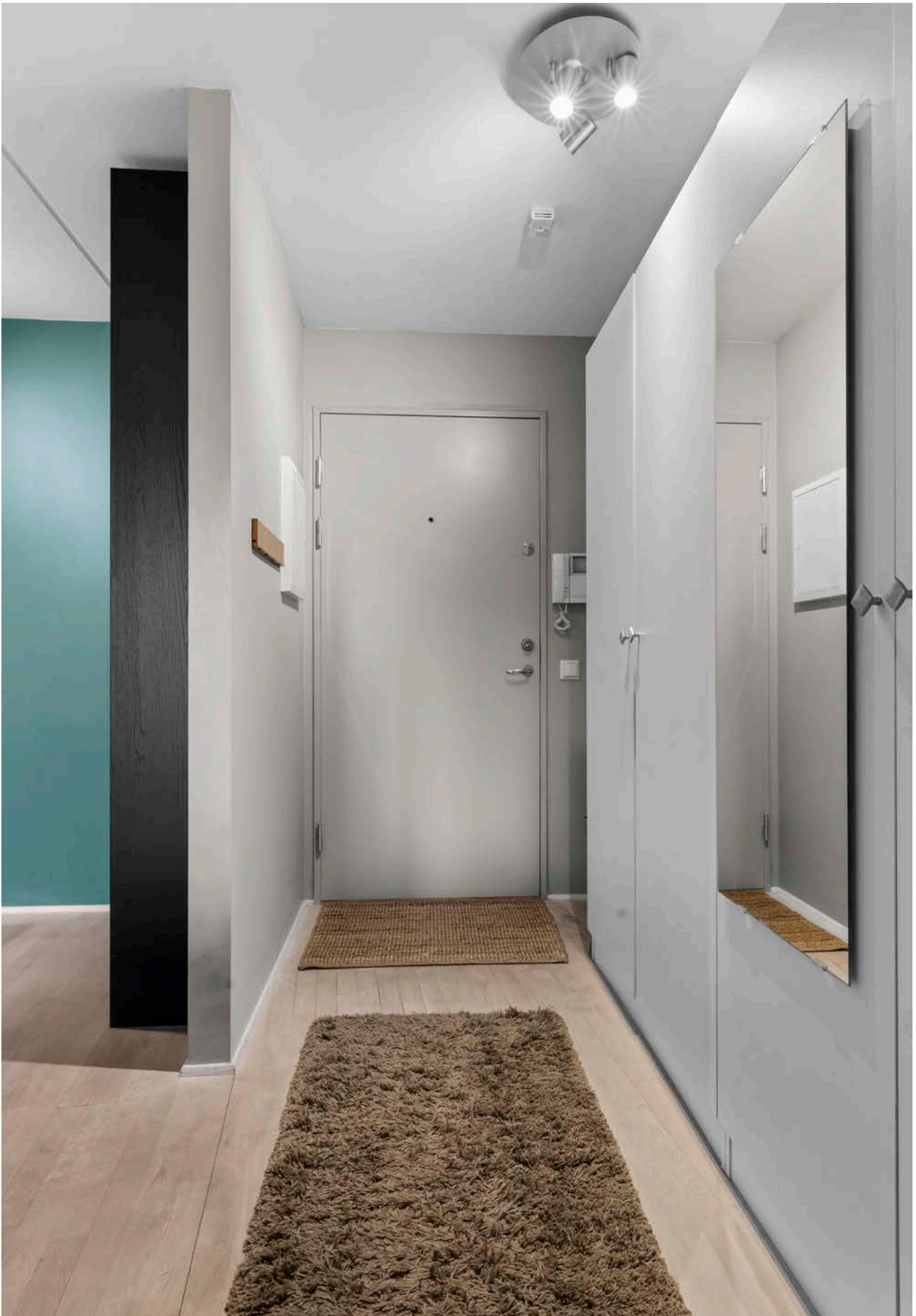


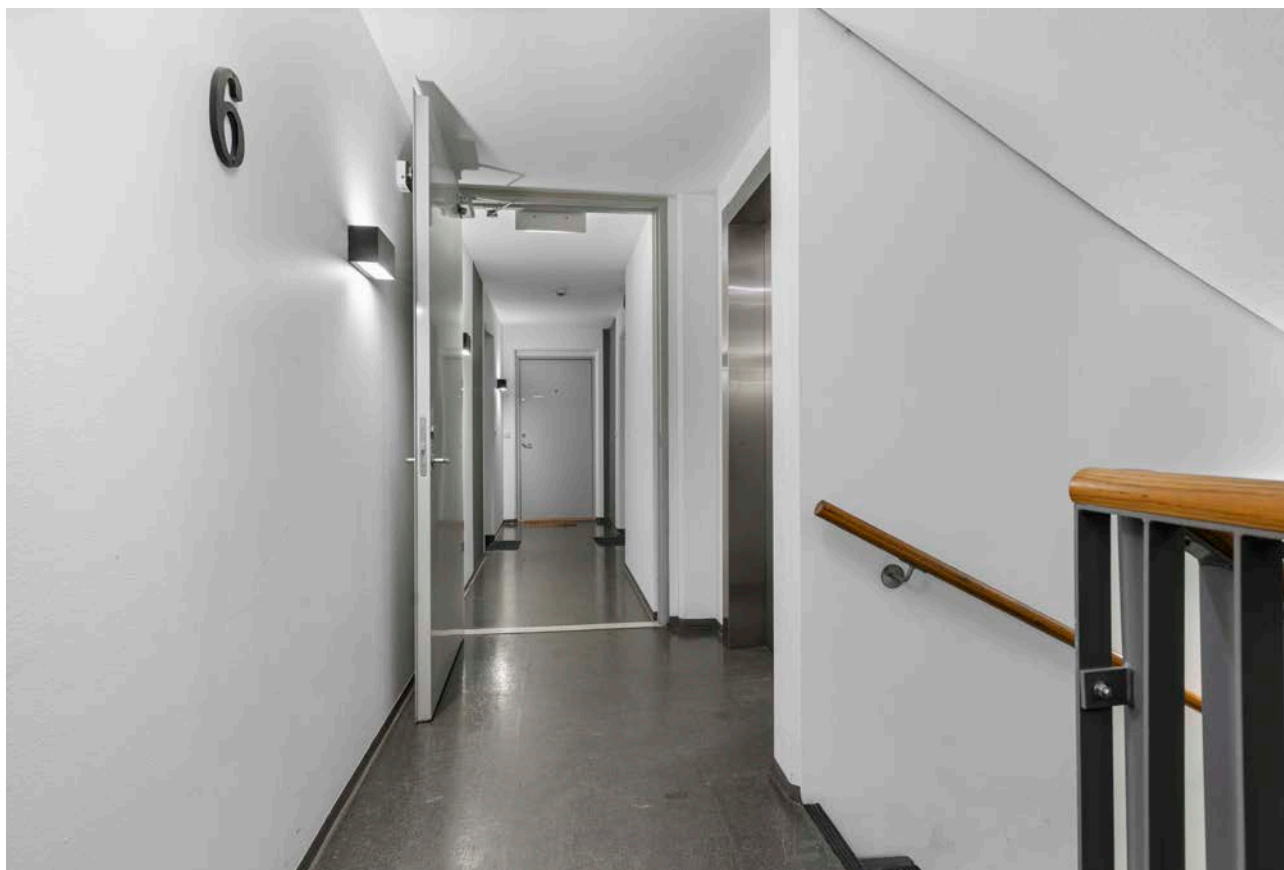


Entré/gang med parkett på gulv. Garderobeskap er montert. Her er det også plass til klesavheng og skotøy for øvrig. Videre adkomst til bad/wc og stue.









Borettslaget har felles takterrasse for beboere med fantastisk utsikt over byens tak og mot åsene rundt.





Takterrassen blir møblert i regi borettslaget.





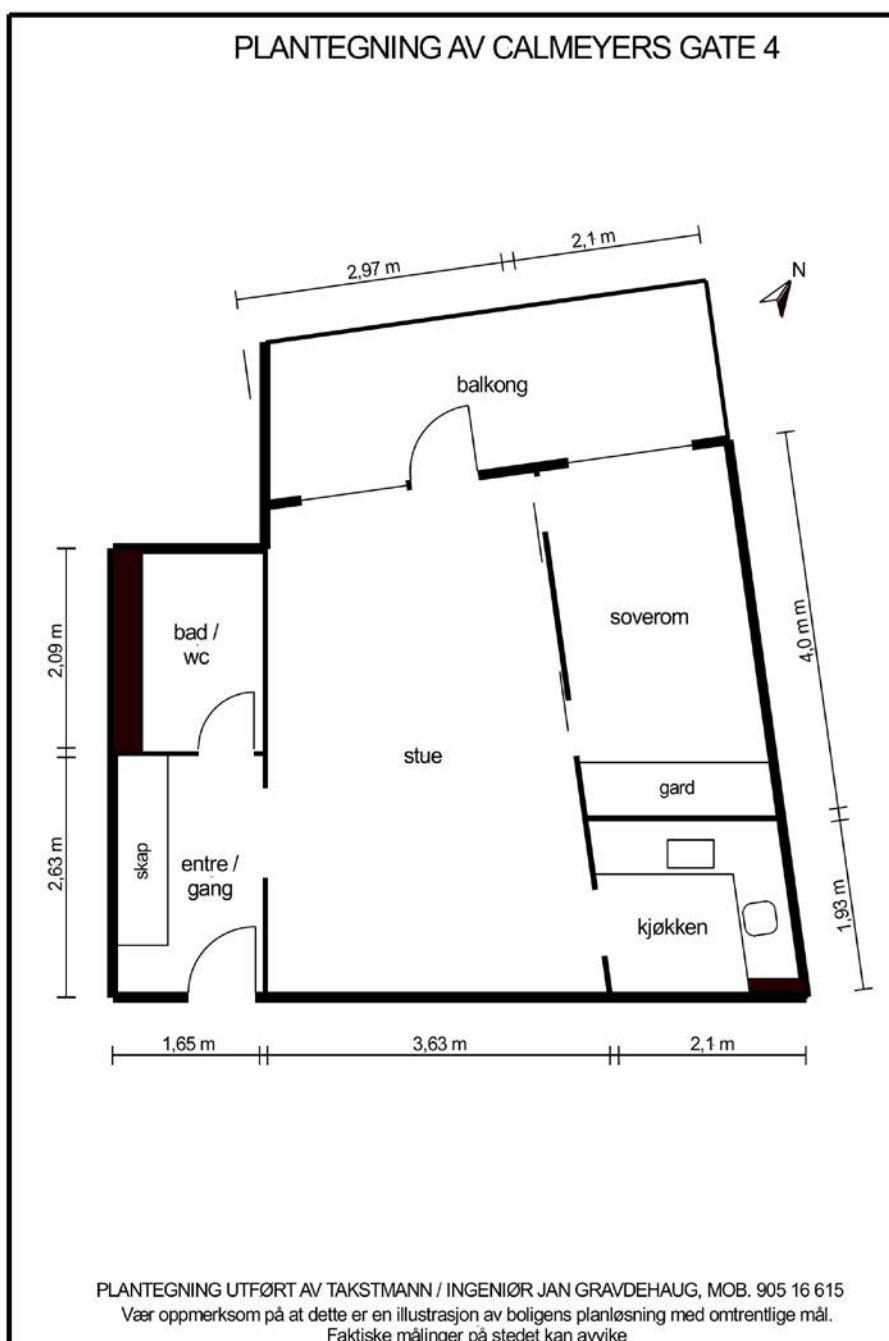






Leiligheten ligger i et veletablert og meget sentralt boligområde midt i Oslo sentrum.

# Plantegning



# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.





# Vedlegg

## CALMEYERS GATE 4

Tilstandsrapport, datert 12.02.2026

Egenerklæring, datert 14.02.2026

Megleropplysninger, datert 18.02.2026

Årsberetning

Protokoll

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest datert 26.01.2026

Ferdigattester

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022

Tilbehørsliste

Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

# Tilstandsrapport

📍 Calmeyers gate 4, 0183 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 208, bnr. 86

# Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m<sup>2</sup> BRA-i: 40 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 15408-1912

Referansenummer: MC1558

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug

Uavhengig Takstingeniør

jangravd@online.no

905 16 615





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hyggelig og pen leilighet beliggende i byggets 6. etasje.  
Stor balkong ut fra stue.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Heis til etasjene.

Felles stor takterrasse.

## Leilighet - Byggeår: 2001

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført 2001.

Heis til etasjene.

Felles takterrasse.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Støpt betong i dekke og grunnmur. Bærende konstruksjoner oppført hovedsakelig i betong med enkelte vegger med stålsøyler og dragere.

Fasadeveggene er i hovedsak med isolert bindingsverk. Utvendige fasader med påført gjennomfarget puss på nylonduk / fasadeplater. Flatt tak trolig tekket med asfaltapp/membran. Store deler av tak benyttes som takterrasse. Terrasse belagt med tredekke.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.  
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).

Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt.

Vedlikehold av balkongdør utført 2025 i regi av borettslaget.

Overbygget balkong i stål. Gulv belagt med tredekke. Rekkverk i metall.

Stikk og belysning.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater består av:

Parkett.

Veggflater:

Malte flater.

Veggflater malt ca. 2020 iht. eier.

Himlinger består av:

Prefabrikerte himlinger, malt. Nedsenket malte plater på bad.

Takhøyde i stue = 2,42 m.

Takflater malt ca. 2020 iht. eier.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftninger/oppraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Gjelder for fraser over.

Etasjeskillere i betong.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og soverom).

Gulvet ble registrert som relativt rett.

Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Malte glatte dører. 2 stk. skyvedører til soverom.

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

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Speil skyvedørsgarderobe i soverom.

Garderobeskap i entre / gang.

Nytt brannslukningsapparat og brannalarm, utført i regi av sameiet november 2025.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / wc

Badet er fra 2001, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner

vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.

Malt flislagt gulv med vannbåren varme.

Fliser grunnnet / heftegrunn og malt 2 strøk med våtromsmaling 2026.

Stålsluk.

Bad / wc med dusjhjørne med foldedører i herdet glass.

Heldekkende servant med underskuffer.

Speil over servant. Veggskap.

Gulvmontert toalett.

Opplagg for vaskemaskin / tørketrommel.

Mekanisk avtrekk. Tilluft via dørterskel.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Hulltaking tatt utenfor våtsonen. Ikke optimal plass for kontroll av konstruksjon.

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte høyglans fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum og keramisk platetopp.  
Malte fliser over benk.  
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap m/fryseboks.  
Keramisk platetopp fra 2022.  
Hvitevarer ikke testet.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Ventilatorvifte via sentralt avtrekksanlegg i bygget.  
Service på kjøkkenvifte og ventilasjon, utført av sameiet mai 2024.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system. Samlestokk Kobberrør og pvc rør / plastrør under kjøkkenbenk.  
Stoppekraner i himling på bad.

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.  
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert.  
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Naturlig oppdrift. Tilluft slipper inn via veggventiler på soverom og stue.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Felles sentralfyring i sameiet. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke TG.

Felles varmtvann i gården.  
Berederne er ikke inspisert/kontroller.  
Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.

Automatsikringer. Jordfeilbryter / overbelastningsvern Sikringskap plassert i entre/gang.  
2 kurser på 40 amp, en kurs på 25 amp og 4 kurser på 13 amp.  
Hoverdbryter 40 amp.  
Målavleser plassert i kjeller.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

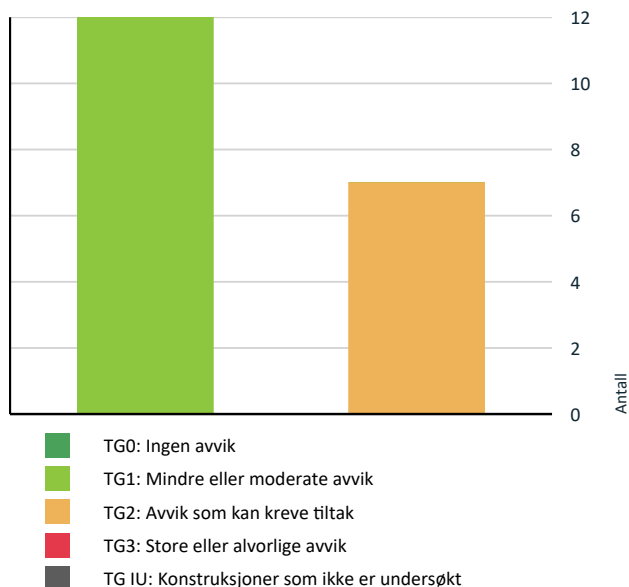
### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig sikkerhetsutstyr (stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner (nivå 1) av synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 6. etasje > Bad / wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 6. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 6. etasje > Bad / wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 6. etasje > Bad / wc > Ventilasjon** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >  
Helse, miljø og sikkerhet**



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
2001

**Kommentar**  
Tatt i bruk i følge Norges  
Eiendommer, Ambita

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

Bygningen er oppført 2001.  
Heis til etasjene.  
Felles takterrasse.  
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.  
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Støpt betong i dekke og grunnmur. Bærende konstruksjoner oppført hovedsakelig i betong med enkelte vegger med stålsøyler og dragere.  
Fasadeveggene er i hovedsak med isolert bindingsverk. Utvendige fasader med påført gjennomfarget puss på nylonduk / fasadeplater.  
Flatt tak trolig tekket med asfaltpapp/membran. Store deler av tak benyttes som takterrasse. Terrasse belagt med tredekke.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

### TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.  
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

### TG 2 Dører

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).  
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt.

Vedlikehold av balkongdør utført 2025 i regi av borettslaget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen spesielle defekter oppdaget foruten vanlig slitasje og elde.

Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.  
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer og det er ikke behov for tiltak pt.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong i stål. Gulv belagt med tredekke. Rakkverk i metall.  
Stikk og belysning.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvflater består av:  
Parkett.

Veggflater:  
Malte flater.  
Veggflater malt ca. 2020 iht. eier.

Himlinger består av:  
Prefabrierte himlinger, malt. Nedsenket malte plater på bad.  
Takhøyde i stue = 2,42 m.  
Takflater malt ca. 2020 iht. eier.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.  
Gjelder for fraser over.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.  
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og soverom).  
Gulvet ble registrert som relativt rett.  
Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

# Tilstandsrapport

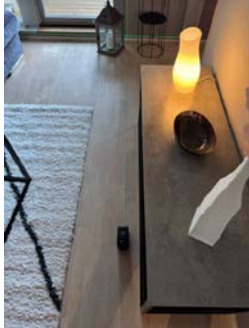


Foto viser nivellering med krysslaser i stue.



Foto viser nivellering med krysslaser i soverom

## TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører. 2 stk. skyvedører til soverom.

Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.  
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Speil skyvedørsgarderobe i soverom.  
Garderobeskap i entre / gang.

## Andre innvendige forhold - 2

Nytt brannslukningsapparat og brannalarm, utført i regi av sameiet november 2025.

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD / WC

#### Generell

Badet er fra 2001, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Vurderingen er derfor gjort med utgangspunkt i byggeteknisk forskrift av 1997–2010. Uten dokumentasjon kan kun synlige overflater og tilgjengelige installasjoner vurderes. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

### 6. ETASJE > BAD / WC

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling. Flislagte vegger.

Årstall: 2001

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bakenforliggende membran / tettesjikt i konstruksjon på vegg i våtsonen har passert halvparten av forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Men badet vil ha behov for oppgraderinger da underliggende konstruksjon er fra byggeåret.

### 6. ETASJE > BAD / WC

#### TG 2 Overflater Gulv

Malt flislagt gulv med vannbåren varme.

Fliser grunnet / heftegrunn og malt 2 strøk med våtromsmaling 2026.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fall mot sluk er målt til 21 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

### 6. ETASJE > BAD / WC

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk.



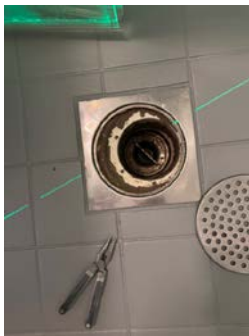
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Kontroll av sluk på bad.

## 6. ETASJE > BAD / WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med dusjhjørne med foldedører i herdet glass. Heldekkende servant med underskuffer.  
Speil over servant. Veggskap.  
Gulvmontert toalett.  
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

## 6. ETASJE > BAD / WC

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via dørterskel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dårlig avtrekk fra takventil (mekanisk avtrekk.)

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



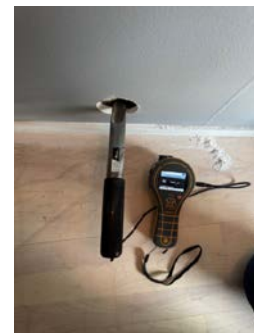
Dårlig avtrekk fra takventil.

Bilde viser test av avtrekk med papir.

## 6. ETASJE > BAD / WC

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsonen på bad ligger mot fellesarealer. Hulltaking tatt utenfor våtsonen, ikke optimal plass for kontroll av konstruksjon.  
Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket.  
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen der målingen ble foretatt.



Boret hull i stue mot bad.

## KJØKKEN

## 6. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte høyglans fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum og keramisk platetopp. Malte fliser over benk. Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøleskap m/fryseboks.

Keramisk platetopp fra 2022.

Hvitevarer ikke testet.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

## 6. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

Ventilatorvifte via sentralt avtrekksanlegg i bygget.  
Service på kjøkkenvifte og ventilasjon, utført av sameiet mai 2024.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Rør i rør system. Samlestokk Kobberrør og pvc rør / plastrør under kjøkkenbenk.  
Stoppekraner i himling på bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerstokken er plassert over baderomshimlingen uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstå på rørene, kan denne være vanskelig å oppdage, og tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader. I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system.  
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det bør monteres tetting mellom innerrør og ytterør (Tettehylser) for rør-i-rør system i rom uten sluk.
  - Etablere sprutsikkert fordelskap som fører evt. lekkasjevann til baderom.
  - Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Fordelerstokken er plassert over baderomshimlingen.

## TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.  
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert.  
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Naturlig oppdrift. Tilluft slipper inn via veggventiler på soverom og stue.

Service på kjøkkenvifte og ventilasjon, utført av sameiet mai 2024.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

## Varmesentral

Felles sentralfyring i sameiet. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke TG.

## Varmtvannstank

Felles varmtvann i gården.

Berederne er ikke inspisert/kontroller.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

## TG 1 Vannbåren varme

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme.

## Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Jordfeilbryter / overbelastningsvern Sikringskap plassert i entre/gang.  
2 kurser på 40 amp, en kurs på 25 amp og 4 kurser på 13 amp.  
Hoverdbryter 40 amp.  
Målavleser plassert i kjeller.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

# Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Byggeår, vedlikehold/modernisering utført i den grad nødvendig.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Vedlikehold/modernisering utført i den grad nødvendig.**

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

**Ja Det ble utført EL-tilsyn av Elvia 08.04.2022.**

**Ingen avvik etter stikkprøvekontroll.**

**Eier innehar dokumentasjon.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde er målt til 1,07 m.

TEK 17 og TEK10:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. målt fra balkongdekket

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. målt fra balkongdekket

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

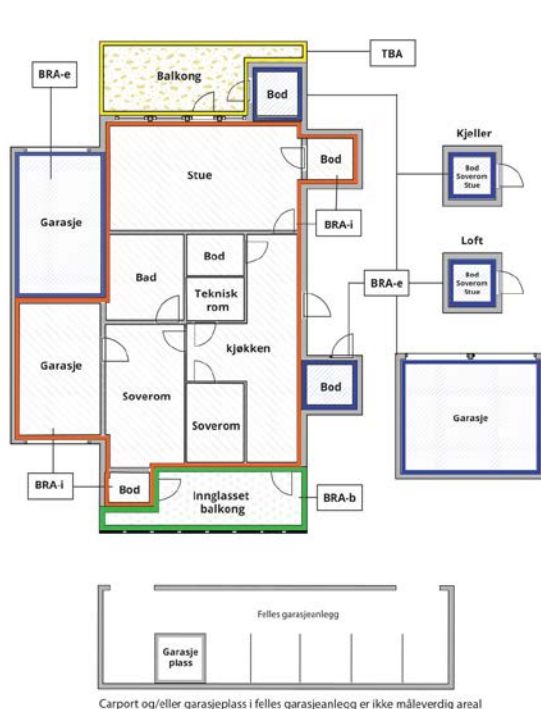
## Hva er målverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| 6. etasje      | 40                            |                             |                            | 40  | 9                               |
| <b>SUM</b>     | <b>40</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>9</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>45</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   |                                                | Bod                         |                            |
| 6. etasje | Entré / gang, bad / wc, kjøkken, stue, soverom |                             |                            |

### Kommentar

Balkong ca.9,3 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 5,2 m<sup>2</sup> i kjeller.

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

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Alle innvendige sjakter, rørkasser ol. er medtatt i boligens arealer.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Fliser på baderomsgulv malt 2026.

Platetopp på kjøkken montert 2022. Vedlikehold av balkongdør utført 2025 i regi av borettslaget.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 10.2.2026 | Jan Gravdehaug      | Takstingeniør |
|           | Eli Torpe-Rullestad | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 208  | 86   |      | 0    | 449.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Calmeyers gate 4

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

| Boligselskap                      | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter                 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|------------------|-------------------------------------------|
| /BORETTSLAGET CALMEYERS<br>GATE 4 | 981682041 |           |                  | Torpe-Rullestad Eli, Rullestad<br>Torleif |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

34

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Meget sentralt beliggende leilighet ved sentrum. Kort vei til gode kommunikasjoner med bussforbindelser. Godt utvalg i forretninger, servicetilbud og lokale forretninger/kafeer. Gangavstand til Grünerløkka, Karl Johan og Oslo sentralstasjon.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

### Om tomten

Stor felles takterrasse med sittegrupper.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar                                                                                                         | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      | Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.                                                                 | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eier          |      | Eier som viste leilighet og ga opplysninger                                                                       | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Infoland.no   |      | Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.02.2026 |           |
| 2       | 12.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERING

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MC1558>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Meglerfirma                                                         |                     |
| Notar Oslo Sentrum                                                  |                     |
| Oppdragsnr.                                                         |                     |
| 17-0004/26                                                          |                     |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn       |
| Torleif Rullestad                                                   | Eli Torpe-Rullestad |
| Gateadresse                                                         |                     |
| Calmeyers gate 4                                                    |                     |
| Poststed                                                            | Postnr              |
| OSLO                                                                | 0183                |
| Er det dødsbo?                                                      |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                     |
| Avdødes navn                                                        |                     |
|                                                                     |                     |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                     |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                     |
|                                                                     |                     |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                     |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                     |
| År                                                                  | 2022                |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                     |
| Antall år                                                           | 3                   |
| Antall måneder                                                      | 4                   |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                     |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                     |
| Forsikringsselskap                                                  | IF Skadeforsikring  |
| Polise/avtalenr.                                                    | SP3831999           |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TR, ET

Document reference: 17-0004/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TR, ET

2



21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Torleif Rullestad | 83c1ddde9b4db70260ff7<br>45e6a228642771b1a38 | 14.02.2026<br>10:00:46 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Eli Torpe Rullestad | efa7304182abb63c9256f<br>b13c5f402e22905f703 | 14.02.2026<br>10:02:14 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 17-0004/26

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

Deres ref.: 17-0004/26 . Vår ref.: 5397-1-602

Dato: 18.02.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Calmeyers Gate 4  
Organisasjonsnr: 981682041  
Andelseier: Torpe-Rullestad, Eli  
Medeier: Rullestad, Torleif  
Leilighetsnummer: 602  
Adresse: Calmeyers Gate 4, 0183 OSLO  
Andelsnummer: 34  
Gnr. 208  
Bnr. 86  
Borettsinnskudd: Kr. 659 900,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP3831999.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ingen parkeringsplasser i selskapet, men det er mulighet for leie av parkeringsplass i nærområdet. Fyring og v.vann er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget er en del av sameiet Calmeyers gate 4. Innkalling og protokoll fra siste årsmøte fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert Borettslaget har tiltrådt IN-ordning OBOS bank. Lån nr. 9820.73.67273 pålydende kr 23 550 000,- og lån nr. 9820 76 84619 pålydene kr 4 411 877,- er konvertert til IN-ordningen. Mulige innbetalingspunkt på IN- ordningen vil være pr 30.01. og 30.07. Borettslaget er og tilsluttet ordningen med Garantert betaling av felleskostnader. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mars, mai, august og oktober)

### Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS



Lånenr.: 98207684619  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,19%  
Restsaldo: 3 279 100,00  
Innfrielsesdato: 30.07.2056  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Ja

**Bank: OBOS Boligkreditt AS**  
Lånenr.: 98207367273  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,19%  
Restsaldo: 17 135 568,00  
Innfrielsesdato: 30.07.2056  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Ja

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 596,23,-

##### Herav:

|                                              | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|----------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Lån nr: 9820736727; IN lån 1 - Akonto renter | 1 868,54      |                         |
| Lån nr: 9820736727; IN lån 1 - Akonto avdrag | 484,99        |                         |
| Kabel-tv                                     | 407,00        |                         |
| Felleskostnader                              | 3 835,70      |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 213,-  
Fradragsberettigede kostnader: 24 300,-  
Annen formue: 13 772,-  
Gjeld: 432 480,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>OBOS Boligkreditt AS</b> |
| Lånenummer:       | 98207684619                 |
| Restsaldo:        | 0,00                        |
| Kapitalkostnader: | 0,00                        |
| IN-avtale:        | Ja                          |

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>OBOS Boligkreditt AS</b> |
| Lånenummer:       | 98207367273                 |
| Restsaldo:        | 431 460,74                  |
| Kapitalkostnader: | 2 335,63                    |
| IN-avtale:        | Ja                          |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 431 460,74,-, pr. dags dato.

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

##### **Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

#### **Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

#### **Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christian Fredrik Norløff pr. e-post: christian.norloff@obos.no eller telefon: 22 89 62 96.

#### **Annen informasjon:**

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

#### **Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Kristine Augestad Langnes, e-post:styret@calmeyersgate4.no

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

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

#### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### **Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5397

BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. juni kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5397>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Norløff fra Obos er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sondre Nodland er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. 5397 Calmeyersgt. 4 Brl.pdf

2. 5397 Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristine Langnes

Kristine har vært styreleder i bygget fra 2021 til 2023 og gjorde en veldig god jobb. Hun trives i rollen og jobber hardt for at alle skal trives der de bor.

##### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Vitali-Rosati
- Sondre Nodland

##### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grethe Stavik Rotlid



# Styrets årsrapport

## 1. Innledning

Styret legger med dette frem årsrapporten for mai 2024 til mai 2025. Rapporten gir en oversikt over styrets arbeid, økonomien, utførte prosjekter og andre viktige hendelser i året som har gått.

## 2. Styrets arbeid

Det er avholdt 4 styremøter i løpet av året. I tillegg har styret hatt løpende kontakt på telefon. Viktige saker har vært:

- Service på kjøkkenvifter
- Service på heis
- Håndtering av vannlekkasjer
- Planlegging av årets dugnader

I mai 2024 hadde vi service på kjøkkenvifter, som gikk fint for seg.

I år har borettslaget foretatt service på heisen i bygget, en viktig sikkerhetssjekk som utføres på jevnlig basis for at beboerne skal være trygge. På grunn av noen problemer med heisen har vi betalt for ekstra service.

Vi har håndtert flere vannlekkasjer hos beboere gjennom året. Siste episode om tette sluk vil følges opp videre inn i det nye året.

Vi har hatt bra nok oppmøter på dugnadene, takk til de som kom. Arbeidet gikk raskt og smertefritt og vi fikk bygget klart for vinteren og nylig klar for sommeren.

I tillegg til dette arbeidet har styret jobbet aktivt på daglig basis for å hjelpe beboere med problemer som har oppstått.

## 3. Økonomi

Borettslaget har et budsjett per nå på 597 000 kroner, med 288 000 kroner på sparekonto. Hovedårsaken til dette er for å ha sterk nok økonomi til eventuelle akutte utfordringer.

## 4. Bygninger og forsikring

Borettslaget består av ett bygg med til sammen 49 andeler. Eiendommen er forsikret i IF forsikring.

## 5. Avslutning

Vi ønsker å takke beboerne for tilliten til styret. Vi har kommet oss fint gjennom året og ser fram mot en ny periode.

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4.

|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Årsregnskapet består av:                                                                                                                                                                                                                                          | Etter vår mening:                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Aarvold, Sven Mozart**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 14:48:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UNEW4-JSYN5-NHF5E-MO56Z-PEMO-DTAVM

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4**  
**ORG.NR. 981 682 041, KUNDENR. 5397**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

| Note                                 | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    | <b>809 717</b> | <b>271 987</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>    |                |                |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   | 1 503 098      | 4 395 048      |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 16  | -549 592       | -285 849       |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16   | -1 141 565     | -3 548 046     |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg | 167 694        | 0              |
| Økning egenkapital i fellesanlegg 13 | -71 187        | -23 422        |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> | <b>-91 552</b> | <b>537 731</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    | <b>718 165</b> | <b>809 717</b> |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler                      | 747 095        | 1 359 328      |
| Kortsiktig gjeld                  | -28 930        | -549 610       |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>718 165</b> | <b>809 717</b> |

**BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4**  
**ORG.NR. 981 682 041, KUNDENR. 5397**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap 2024     | Regnskap 2023 -   | Budsjett 2024     | Budsjett 2025     |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Kapitalkostnader                   |      | 1 495 379         | 1 422 236         | 1 527 432         | 1 527 432         |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 443 260         | 2 649 884         | 2 440 568         | 2 440 568         |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>3 938 639</b>  | <b>4 072 120</b>  | <b>3 968 000</b>  | <b>3 968 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -21 150           | -21 150           | -21 150           | -21 000           |
| Styrehonorar                       | 4    | -150 000          | -150 000          | -150 000          | -150 000          |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -10 953           | -10 820           | -9 000            | -9 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -106 253          | -101 045          | -110 000          | -116 000          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -16 509           | -4 813            | -15 000           | -15 000           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -272 823          | -201 989          | -321 500          | -325 000          |
| Forsikringer                       |      | -19 786           | -19 896           | -15 000           | -15 000           |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -2 704            | -5 657            | -5 130            | -5 000            |
| Kostnader sameie                   | 13   | -1 305 300        | -1 198 624        | -1 384 700        | -1 385 000        |
| Energi/fyring                      |      | -26 574           | -27 043           | -50 000           | -50 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -232 748          | -222 143          | -235 000          | -244 000          |
| Andre driftskostnader              | 9    | -157 638          | -102 093          | -106 000          | -109 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 322 438</b> | <b>-2 065 274</b> | <b>-2 422 480</b> | <b>-2 444 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>1 616 201</b>  | <b>2 006 846</b>  | <b>1 545 520</b>  | <b>1 524 000</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 1 141 565         | 3 548 046         | 0                 | 0                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>2 757 766</b>  | <b>5 554 892</b>  | <b>1 545 520</b>  | <b>1 524 000</b>  |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 10   | 16 099            | 5 318             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 11   | -1 270 767        | -1 165 162        | -1 301 000        | -1 224 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-1 254 668</b> | <b>-1 159 844</b> | <b>-1 301 000</b> | <b>-1 224 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>1 503 098</b>  | <b>4 395 048</b>  | <b>244 520</b>    | <b>300 000</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 1 503 098         | 0                 |                   |                   |
| Til annen egenkapital              |      | 0                 | 4 395 048         |                   |                   |

**BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4**  
**ORG.NR. 981 682 041, KUNDENR. 5397**

| <b>BALANSE</b>                        |             |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
|                                       | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| <b>EIENDELER</b>                      |             |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                  |             |                   |                   |
| Bygninger                             | 12          | 53 565 619        | 53 565 619        |
| Tomt                                  |             | 6 000 000         | 6 000 000         |
| Andel egenkapital i fellesanlegg      | 13          | -73 085           | 23 422            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>              |             | <b>59 492 534</b> | <b>59 589 041</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                   |             |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader          |             | 0                 | 49                |
| Forskuddsbetalte kostnader            |             | 73 271            | 58 187            |
| Andre kortsiktige fordringer          | 14          | 8 579             | 7 129             |
| Andel omløpsmidler i fellesanlegg     |             | 0                 | 234 597           |
| Driftskonto OBOS-banken               |             | 376 796           | 55 412            |
| Sparekonto OBOS-banken                |             | 288 449           | 1 003 954         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>               |             | <b>747 095</b>    | <b>1 359 328</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                  |             | <b>60 239 629</b> | <b>60 948 369</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |             |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                    |             |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 49 * 100         |             | 4 900             | 4 900             |
| Annen egenkapital                     | 15          | 5 580 244         | 4 077 146         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                |             | <b>5 585 144</b>  | <b>4 082 046</b>  |
| <b>GJELD</b>                          |             |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>               |             |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån               | 16          | 21 235 455        | 22 926 612        |
| Borettsinnskudd                       | 17          | 33 390 100        | 33 390 100        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>           |             | <b>54 625 555</b> | <b>56 316 712</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>               |             |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader      |             | 0                 | 49                |
| Leverandørgjeld                       |             | 22 212            | 8 857             |
| Påløpte renter                        |             | 6 718             | 114 681           |
| Påløpte avdrag                        |             | 0                 | 23 733            |
| Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg |             | 0                 | 234 597           |
| Annen kortsiktig gjeld                |             | 0                 | 167 694           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>           |             | <b>28 930</b>     | <b>549 610</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>       |             | <b>60 239 629</b> | <b>60 948 369</b> |
| Pantstillelse                         | 18          | 85 990 100        | 86 490 100        |
| Garantiansvar                         | 13          | 90 771            | 148 185           |

Oslo, \_\_. \_\_. 2025

Styret i Borettslaget Calmeyers Gate 4

Sondre A. Wedøe Nodland

Kristine Augestad Langnes

Alexander Vitali-rosati



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Felleskostnader                       | 2 241 224  |
| Kapitalkostnader IN lån II            | 237 289    |
| Kabel-TV                              | 199 332    |
| Eiendomsskatt                         | 2 704      |
| Kapitalkostnader på IN-lån            | 1 253 163  |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån   | 3 403      |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 1 524      |
| Overført til kapitalkostnader         | -1 495 379 |

---

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

---

---

**2 443 260**

---

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -21 150        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-21 150</b> |

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.  
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 9 965, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 953.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -16 509        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-16 509</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger     | -75 791         |
| Drift/vedlikehold VVS           | -22 232         |
| Drift/vedlikehold elektro       | -73 331         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg    | -95 258         |
| Drift/vedlikehold brannsikring  | -1 992          |
| Kostnader dugnader              | -4 219          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-272 823</b> |

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Eiendomsskatt                 | -2 704        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-2 704</b> |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Container                     | -11 641 |
| Vakthold                      | -47 809 |
| Renhold ved firmaer           | -72 455 |
| Andre fremmede tjenester      | -12 950 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -9 965  |
| Andre kontorkostnader         | -385    |

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Bank- og kortgebyr               | -2 433          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-157 638</b> |

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 604         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 14 495        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>16 099</b> |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -1 060 470        |
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -886              |
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -201 259          |
| OBOS-banken                              | -3                |
| Andre rentekostnader                     | -8 149            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>               | <b>-1 270 767</b> |

**NOTE: 12****BYGNINGER**

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 2001 | 49 245 000        |
| Tilgang 2018, balkonger  | 4 320 619         |
| <b>SUM BYGNINGER</b>     | <b>53 565 619</b> |

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.208/bnr.86

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

**NOTE: 13****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 86,5 % av Sameiet Calmeyersgate 4.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Calmeyersgate 4.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Calmeyersgate 4 og utgjør kr 90 771.

Selskapets andel i Sameiet Calmeyersgate 4 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Calmeyersgate 4 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| For lite innbetalt kapitalkostnader, IN-lån | 8 579 |
|---------------------------------------------|-------|





**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital              | -481 592         |
| Egenkapital fra IN tidligere år   | 5 067 956        |
| Egenkapital fra IN tidligere 2024 | 1 141 565        |
| Reduksjon EK fra IN               | -147 685         |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>      | <b>5 580 244</b> |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 10 år.

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Opprinnelig 2021    | -318 540 |
| Nedbetalt tidligere | 2 598    |
| Nedbetalt i år      | 315 942  |

0

OBOS Boligkreditt AS 1

Renter 31.12: 5,79 %, løpetid 46 år

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Opprinnelig, 2009                    | -23 550 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 239 930     |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 196 096     |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 4 186 127   |
| Nedbetalt i år, IN                   | 1 141 565   |
| Restgjeld til banken pr 31.12.2024   | -17 786 282 |

Lånet er et annuitetslån. Lånet var avdragsfritt fram til 2023.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS Boligkreditt AS 2

Renter 31.12: 5,79 %, løpetid 38 år

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| Opprinnelig, 2018                    | -4 411 877 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 43 321     |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 37 554     |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 881 829    |
| Nedbetalt i år, IN                   | 0          |
| Restgjeld til banken pr 31.12.2024   | -3 449 173 |

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

**-21 235 455**

Lånet er et annuitetslån. Lånet var avdragsfritt fram til 2023.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig i 2001         | -33 390 100        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-33 390 100</b> |

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd            | 33 390 100        |
| Pantelån                   | 21 235 455        |
| Beregnete IN-forpliktelser | 6 061 836         |
| <b>TOTALT</b>              | <b>60 687 391</b> |

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

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 53 565 619        |
| Tomt          | 6 000 000         |
| <b>TOTALT</b> | <b>59 565 619</b> |

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.06.25

Selskapsnummer: 5397 Selskapsnavn: BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

|                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Christian Norløff fra Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>      |
| <p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Sondre Nodland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>            |
| <p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

**Sak 4    Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5    Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

☐ For

☐ Mot

**Sak 6    Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Kristine Langnes

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Alexander Vitali-Rosati

☐ Sondre Nodland

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Grethe Stavik Rotlid





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET CALMEYERS GATE 4

Organisasjonsnummer: 981682041

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 09:00 til 5. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Christian Norløff fra Obos er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Sondre Nodland er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Kristine Langnes (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristine Langnes

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sondre Nodland (20 stemmer)

Alexander Vitali-Rosati (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sondre Nodland

Alexander Vitali-Rosati

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Grethe Stavik Rotlid (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Grethe Stavik Rotlid

Møteleder og protokollfører: Christian Norløff/s/  
Protokollvitne: Sondre Nodland/s/



**Vedtekter  
for  
Borettslaget Calmeyers gate 4    Org. nr. 981682041**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 12.06.2006.  
Endret på ordinær generalforsamling 20.05.2010**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1    Formål**

Borettslaget Calmeyers gate 4 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### **1-2    Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1    Andeler og andelseiere**

- (1)    Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2)    Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3)    Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4)    En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5)    En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



## 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) Attester og Referanser

Andelseier som søker om bruksoverlatelse av leilighet skal fremlegge attester, referanser eller annen dokumentasjon om ny bruker sammen med søknad om bruksoverlatelse for å gi styret et grunnlag for å vurdere om det foreligger saklig grunn til å nekte innvilgelse av søknaden dersom minimumsvilkårene for bruksoverlatelse er oppfylt.

(8) Søknadsfrist

Søknad om bruksoverlatelse skal sendes til borettslaget senest én måned før bruksoverlatelsen, forutsatt at søknad innvilges, vil finne sted.

(9) Styret skal ikke innvilge søknader om bruksoverlatelse i tilfeller hvor vilkårene i

Borettslagsloven eller vedtektenes punkt 4-2 ikke er oppfylt, med mindre sterke sosiale hensyn tilsier dette.

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

## **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

# **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

## **7-1 Mislighold**

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

## **7-2 Pålegg om salg**

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

## **7-3 Fravikelse**

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

# **8. Styret og dets vedtak**

## **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

## **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

## **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

# **9. Generalforsamlingen**

## **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

## **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

## **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

## **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

## **9-5 Møterett**

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

## **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

## **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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



## **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# **HUSORDENSREGLER**

## **FOR**

### **CALMEYERS GATE 4 BORETTSLAG**

**Vedtatt 18.06.01 (styremøte)**

**Endret på generalforsamling 3. mai 2005. Endret på ordinær generalforsamling 2011.  
Endret på ekstraordinær generalforsamling 22.01.2018. Sist endret på ordinært årsmøte  
20.03.2023**

#### **1.     *Ro og orden***

Vanlig ro mellom 23-08 (alle dager).

Banking og bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt mellom klokken 20-08 (20-10 helger og helligdager).  
Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må dette gjøres kjent for øvrige beboere i god tid.

Musikk instrumenter som er til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

Oppganger og kjeller skal ikke være oppholdssted.

Tørking av tøy ute skal ikke skje på felles arealer.

Felles boden skal kun brukes til sykler og barnevogner. Felles boden skal ikke brukes til "lagring".

Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Dette gjelder også sko og lignende.

Navneskilt på postkasse/ringeklokke bestilles via styret, og bekostes av den enkelte beboer.

Virksomhet produksjon/salg eller omsetning mv. som er forbudt ved norsk lov er ikke tillatt i borettslaget.

Grilling med kull er forbudt på takterrassen. Elektrisk grill og gassgrill kan ikke oppbevares på fellesområder inkludert takterrassen.

#### **2.     *Forespørsler, forslag eller klager***

Henvendelser til styret i anledning husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Kunngjøringer/informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle.

#### **3.     *Fremleie***

Fremleie kan ikke gjøres før andelseier har bebodd sin leilighet i minst 1 år. Fremleie gis for 1 år om gangen og en kan ikke fremleie sin leilighet i over 3 år på rad.

Fremleie til nær familie er tillatt uavhengig av antall år og om andelseier har bebodd leiligheten. Fremleie kan også tillates dersom særlig tungtveiende grunner tilsier det.

Søknad om fremleie skal sendes forretningsfører. Tillatelse til fremleie gis etter godkjenning av Styret.

Eier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdt av fremleietaker, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

#### **4. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere.

Dyrehold skal godkjennes av styret etter søknad. I søknaden skal begrunnelse for dyreholdet oppgis. Søknaden sendes skriftlig til styret. Dyrehold på takterrassen er ikke tillatt.

Ved dyrehold skal det særlig tas hensyn til andre beboere. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, å sørge for renslighet i dyreholdet og unngå unødig støy.

Unntak fra regelen: Det er ikke tillatt å holde reptiler som husdyr. Ved overtredelse av bestemmelsene kan tillatelsen inndras av styret. Det vises for øvrig til bestemmelser i lov om borettslag.

#### **5. Utstyr og gjenstander**

Montering av gjenstander utvendig må bare skje etter vedtak fra styret. Egne radio-, tv- og parabolantennene er ikke tillatt.

Markiser er ikke tillatt fra 2-6 etg.  
7-8 etg. må få dette godkjent av styret.

#### **6. Årlig vedlikehold**

Det skal gjennomføres årlig vedlikehold i borettslaget. I år med oddetall skal det utføres service på samtlige kjøkkenvifter.

#### **7. Bruk og utsmykning av balkonger og terrasser**

1. Det er ikke tillatt å oppbevare tomgods, søppel eller sykkel
2. Det er ikke tillatt å oppføre skjerming
3. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill. Det er ikke lov å grille i tidsrommet 23:00-0700.
4. Det er ikke tillatt å henge sengetøy, tøy og annet over balkongrekkverk
5. Ved røyking på balkong må det tas hensyn til de nærmeste naboene. Dette er spesielt viktig i tidsrommet 23.00-07.00
6. Blomsterkasser må plasseres på innsiden av terrasse/balkongkant

7. Den enkelte beboer må påse at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende balkonger
8. Ved banking av tepper skal det tas hensyn til de nærmeste naboene
9. I tilfeller hvor styret vurderer at det foreligger brannfare, eller gjenstander er til sjenanse for beboere kan styre kreve at gjenstandene fjernes
10. I tilfeller hvor beboer ikke fjerner gjenstand, jfr. punkt 11, kan styret kreve adgang til leiligheten for å fjerne gjenstandene fra balkong for andelseiers regning og risiko

#### **8. Husordensreglenes virkefelt og overtredelse av reglene**

Offentlige (borettslagsloven, husleielovene mv) lover mv. eller annet som er nedfelt i Norsk Lov som styrer beboernes rettigheter og plikter står over disse husreglene. Brudd på husordensreglene kan medføre skriftlig klage når den er meget grov og av gjentakende karakter. Beboerne har plikt til å melde fra til styre i slike tilfeller. Alle slike saker skal behandles av styret og før saken behandles skal berørte part(er) få all mulighet til å forklare seg.

#### **9. Endringer av husordensregler**

Endringer av husordensregler skjer på generalforsamling etter vanlige retningslinjer som er nedfelt i Lover om borettslag. Forslag og krav om endringer skal først behandles av styret før de legges fram på generalforsamlingen. Endringer og godkjenning av disse regler krever alminnelig flertall.

#### **10. Husordensregler**

Alle beboere har plikt til og følge husordensreglene.

# Nabolagsprofil

Calmeyers gate 4 - Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 362 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

## Offentlig transport

|                                                                                                     |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Hammersborggata   | 2 min     |
| Totalt 9 ulike linjer                                                                               |                                                                                            |
| 0.1 km                                                                                              |                                                                                            |
|  Storgata          | 4 min     |
| Linje 11, 12, 17, 18                                                                                |                                                                                            |
| 0.3 km                                                                                              |                                                                                            |
|  Jernbanetorget    | 7 min     |
| Linje 1, 2, 3, 4, 5                                                                                 |                                                                                            |
| 0.6 km                                                                                              |                                                                                            |
|  Oslo S            | 9 min     |
| Totalt 24 ulike linjer                                                                              |                                                                                            |
| 0.7 km                                                                                              |                                                                                            |
|  Oslo Gardermoen | 41 min  |

## Skoler

|                                |                                                                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Møllergata skole (1-7 kl.)     | 4 min   |
| 210 elever, 15 klasser         |                                                                                            |
| 0.3 km                         |                                                                                            |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)    | 10 min  |
| 508 elever, 26 klasser         |                                                                                            |
| 0.8 km                         |                                                                                            |
| Vahl skole (1-7 kl.)           | 13 min  |
| 199 elever, 13 klasser         |                                                                                            |
| 1 km                           |                                                                                            |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)    | 17 min  |
| 429 elever, 30 klasser         |                                                                                            |
| 1.3 km                         |                                                                                            |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.) | 24 min  |
| 412 elever, 30 klasser         |                                                                                            |
| 2 km                           |                                                                                            |
| Heltberg gymnas                | 6 min   |
| 160 elever, 7 klasser          |                                                                                            |
| 0.4 km                         |                                                                                            |
| Elvebakken videregående skole  | 6 min   |
| 576 elever                     |                                                                                            |
| 0.5 km                         |                                                                                            |

## Kvalitet på skolene

Bra 53/100

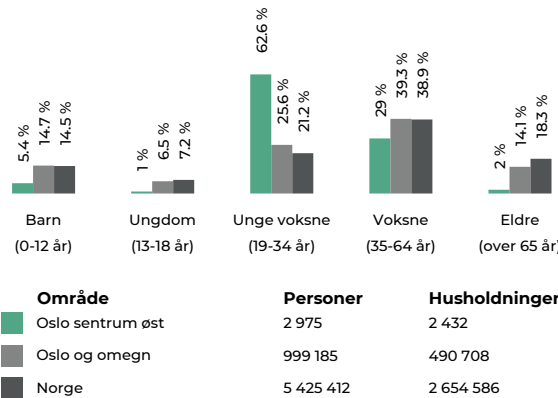
## Opplevd trygghet

Trygt 52/100

## Naboskapet

Høflige 46/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                       |                                                                                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kia barnehage (0-5 år)                | 2 min  |
| 18 barn                               |                                                                                             |
| 0.2 km                                |                                                                                             |
| Hausmannsgate barnehage (1-5 år)      | 4 min  |
| 129 barn                              |                                                                                             |
| 0.4 km                                |                                                                                             |
| Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 år) | 5 min  |
| 63 barn                               |                                                                                             |
| 0.4 km                                |                                                                                             |

## Dagligvare

|                          |                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kiwi Storgata 33         | 2 min  |
| Coop Extra Hausmannsgate | 3 min  |
| Post i butikk            |                                                                                             |
| 0.2 km                   |                                                                                             |



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

## Primære transportmidler

1. Gående

2. Trikk

### Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100

### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

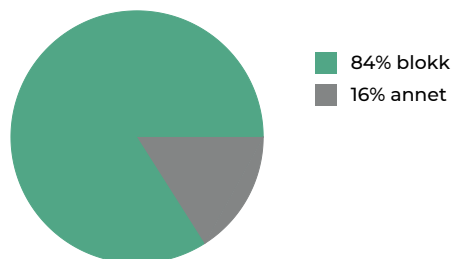
### Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| ⚽ Kristparken ballbane    | 5 min  | 🚶 |
| Ballspill                 | 0.4 km |   |
| ⚽ Møllergata skole        | 5 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.4 km |   |
| 🏸 Skippervn Squash        | 2 min  | 🚶 |
| 🏊 Torggata Bad Tr.senter  | 2 min  | 🚶 |

## Boligmasse



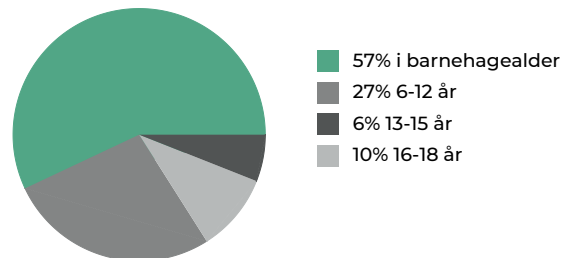
«3 minutter til Flytoget, 2 minutter til Youngstorget, 4 minutter til Blå»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

|                            |       |   |
|----------------------------|-------|---|
| 🛒 Gunerius Shoppingsenter  | 3 min | 🚶 |
| 🏪 Vitusapotek Youngstorget | 2 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

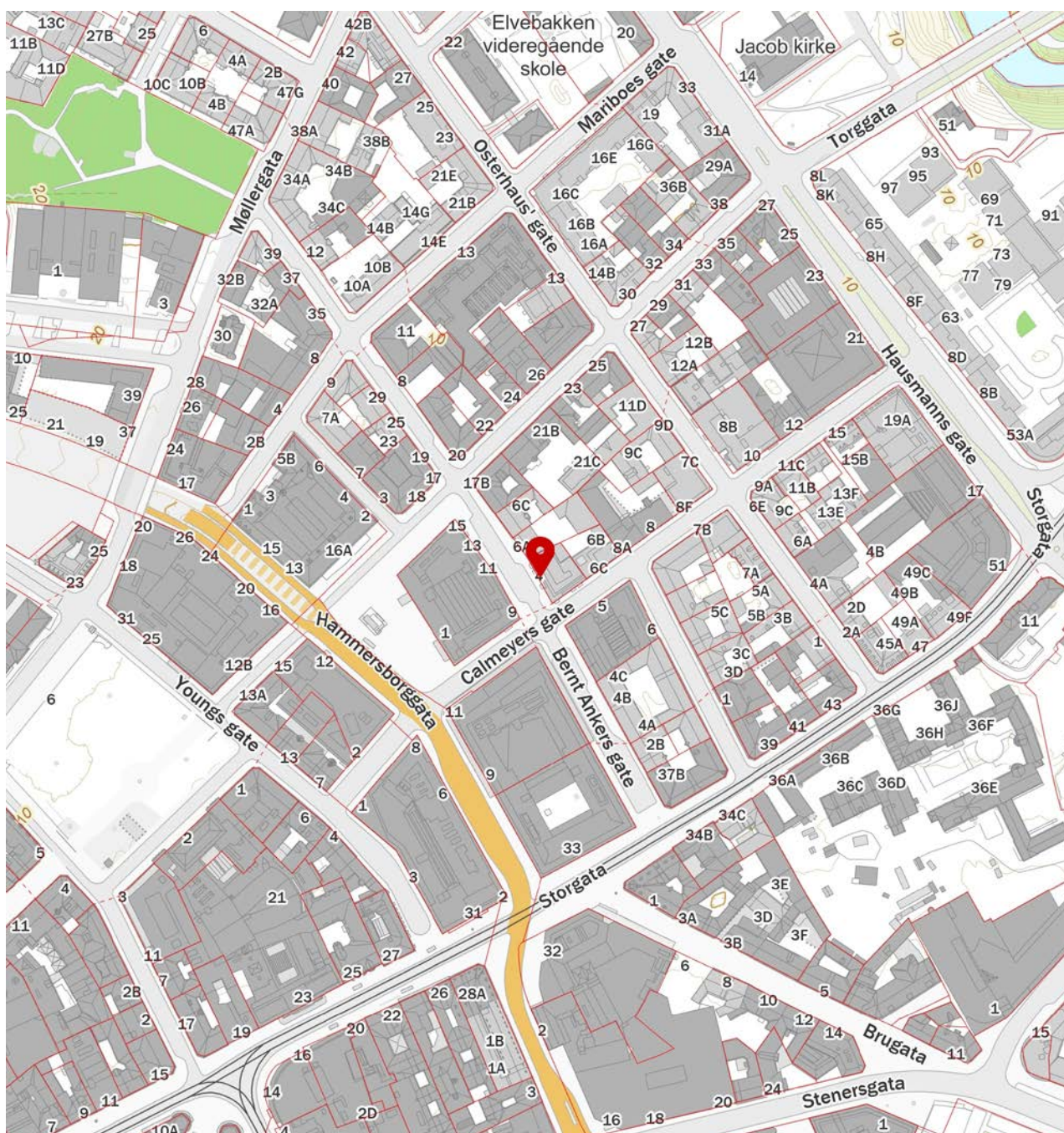
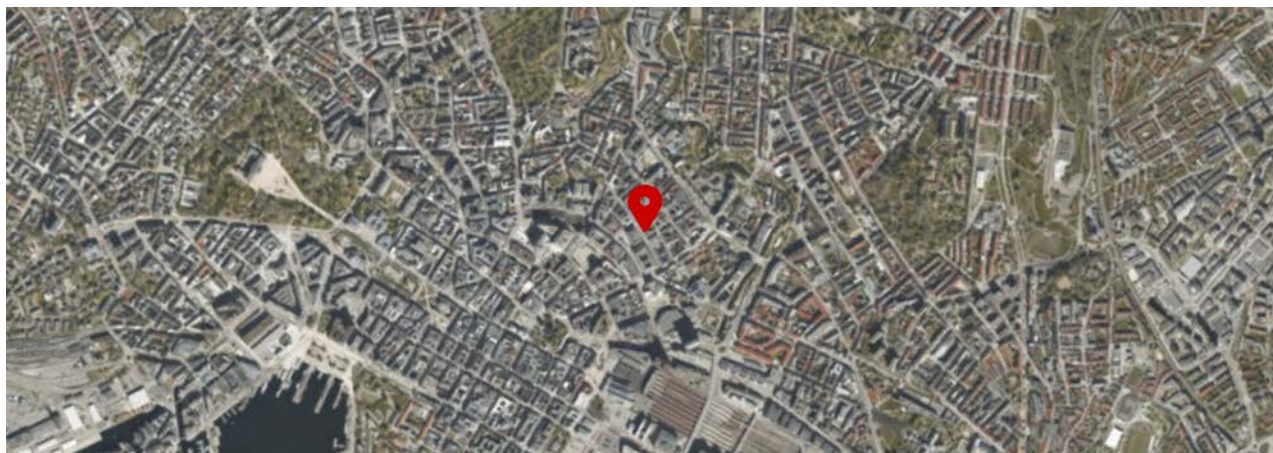
68%

Oslo sentrum øst  
Oslo og omegn  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 14% | 33%   |
| Ikke gift     | 78% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 0%  | 4%    |





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





Adresse

**Calmeyers gate 4, 0183 OSLO**

Dato for energimerking

**26.01.2026**

Merkenummer

**Energiatest-2026-250471**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**81716668**

Gårdsnummer

**208**

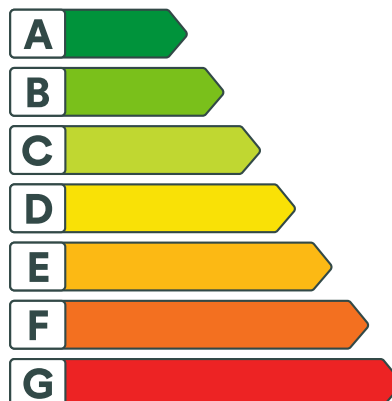
Bruksnummer

**86**

Seksjonsnummer

**2**

Brukseinsnummer

**H0602**


## Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2001**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**40,0 m²**

Oppvarma bruksareal

**40,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Fjernvarme**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**


## Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**106,08 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**106,08 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**5 997 kWh**



## Calmeyers gate 4, 0183 OSLO



### Detaljering

|                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>      |
| Vindauge<br><b>Nei</b>        | Golv<br><b>Nei</b>        |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>  |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetal<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                           |



## Calmeyers gate 4, 0183 OSLO



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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

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

##### Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - 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 9: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 12: 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 utendørs**

### **Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 15: 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 16: 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 på varmeanlegg**

## Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

Calmeyers gate 4 A.S  
Postboks 1650 Vika

0120 OSLO

Dato: 04 FEB. 2002

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199911418-51  
Oppgås alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Arkivkode: 531

|               |                                      |             |                               |
|---------------|--------------------------------------|-------------|-------------------------------|
| Byggeplass:   | CALMEYERS GATE 4                     | Eiendom:    | 208/86/0/0                    |
| Tiltakshaver: | Calmeyers gate 4 AS                  | Adresse:    | Postboks 1650 Vika, 0120 OSLO |
| Søker:        | Hille + Melbye Arkitektkontor<br>A/S | Adresse:    | Osterhaus'gate 18, 0183 OSLO  |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus             | Tiltaksart: | Oppføring                     |

### FERDIGATTEST

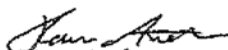
Jfr. plan- og bygningsloven § 99

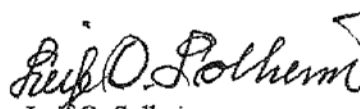
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

  
Hans Andersen  
Spesialingeniør

  
Leif O. Solheim  
saksbehandler

Kopi til: AF Ragnar Evensen A.S, Postboks 6607 Etterstad, 0607 Oslo



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse: 22 66 22 66  
Trondheimsveien 5 22 66 20 20  
0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

epost: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD  
Støps vei 22  
1456 NESODDTANGEN

Dato: 26.11.2018

Deres ref.:

Vår ref.: 201601273-12  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Priscila Dominguez

Arkivkode: 531

|               |                                  |             |                                    |
|---------------|----------------------------------|-------------|------------------------------------|
| Byggeplass:   | CALMEYERS GATE 4                 | Eiendom:    | 208/86/0/0                         |
| Tiltakshaver: | CALMEYERS GATE 4<br>BORETTSLAGET | Adresse:    | Calmeyers gate 4, 0183 OSLO        |
| Søker:        | ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD         | Adresse:    | Støps vei 22, 1456<br>NESODDTANGEN |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus         | Tiltaksart: | Fasadeendring                      |

## Ferdigattest - Calmeyers gate 4

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføringa av balkonger som erstatning for franske balkonger, mottatt 22.11.2018.**

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

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.11.2018 av:

Priscila Dominguez - saksbehandler  
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

CALMEYERS GATE 4 BORETTSLAGET, Calmeyers gate 4, 0183 OSLO



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

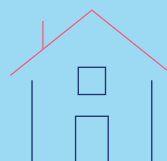
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0004/26

Adresse: Calmeyers gate 4, 0183 OSLO, gnr. 208, bnr. 86,  
snr. 2, andelsnr. 34 i Borettslaget Calmeyers  
gate 4 med orgnr. 981682041 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Erling O. Turtum

Tlf: 916 09 103

Epost: erling@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.02.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)