

RØDTVET

Rødvetveien 69

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 800 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

65/77 kvm

ENERGIKLASSE

E

OMKOSTNING KJØPER

1 090,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

18030.7 m² (festet)

TOTALPRIS

3 893 935,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 358,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 92 845,-

ETASJE

12

FELLESFORMUE

15 308,-

BYGGEÅR

1962

Din megler



Rikke Johnsen Egeland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

rikke.egeland@emera.no

+47 481 96 699

Som megler møter jeg mennesker i alle livets faser. Bak hvert boligsalg ligger det en historie. Noen ganger preget av glede og nye begynnelse, andre ganger av sorg eller endring. For meg er det viktigste med jobben å få være en stødig støttespiller.

Som partner i Emera er jeg opptatt av at du skal merke at jeg virkelig bryr meg om resultatet. Et boligsalg er en stor ting, og derfor er jeg tett på gjennom hele prosessen. Jeg er opptatt av en åpen og ærlig dialog, slik at du aldri trenger å lure på hva som skjer. Jeg legger ned mye arbeid i hver minste detalj og følger opp alle interessenter personlig, for jeg vet at det er den innsatsen som skal til for å få prisen boligen din fortjener.

Med meg kan du være sikker på at jeg legger hjertet i prosessen hver gang. Jeg gir meg ikke før alle parter sitter igjen med en god følelse og vi er trygt i mål.





Deres nye hjem?

Velkommen til Rødtvetveien 69!

Her får dere en gjennomgående leilighet med attraktiv beliggenhet i byggets 12. etasje og fantastisk, vidstrakt utsikt fra alle rom. Boligen har en funksjonell planløsning bestående av entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Fra stuen er det utgang til en romslig, innglasset balkong på ca. 7 m². Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gir et lunt uterom som kan benyttes store deler av året, samtidig som den byr på flott utsyn over nærområdet og marka.

- Gjennomgående 3-roms med høy og fri beliggenhet
- Behov for modernisering - stort potensial!
- Varmtvann, fyring og internett inkl.
- Separat kjøkken med utsikt
- To boder medfølger
- Mulighet for leie av p-plass / garasje
- Kort vei til butikker, kollektivtransport og marka





















BALKONG MED FLOTT UTSIKT











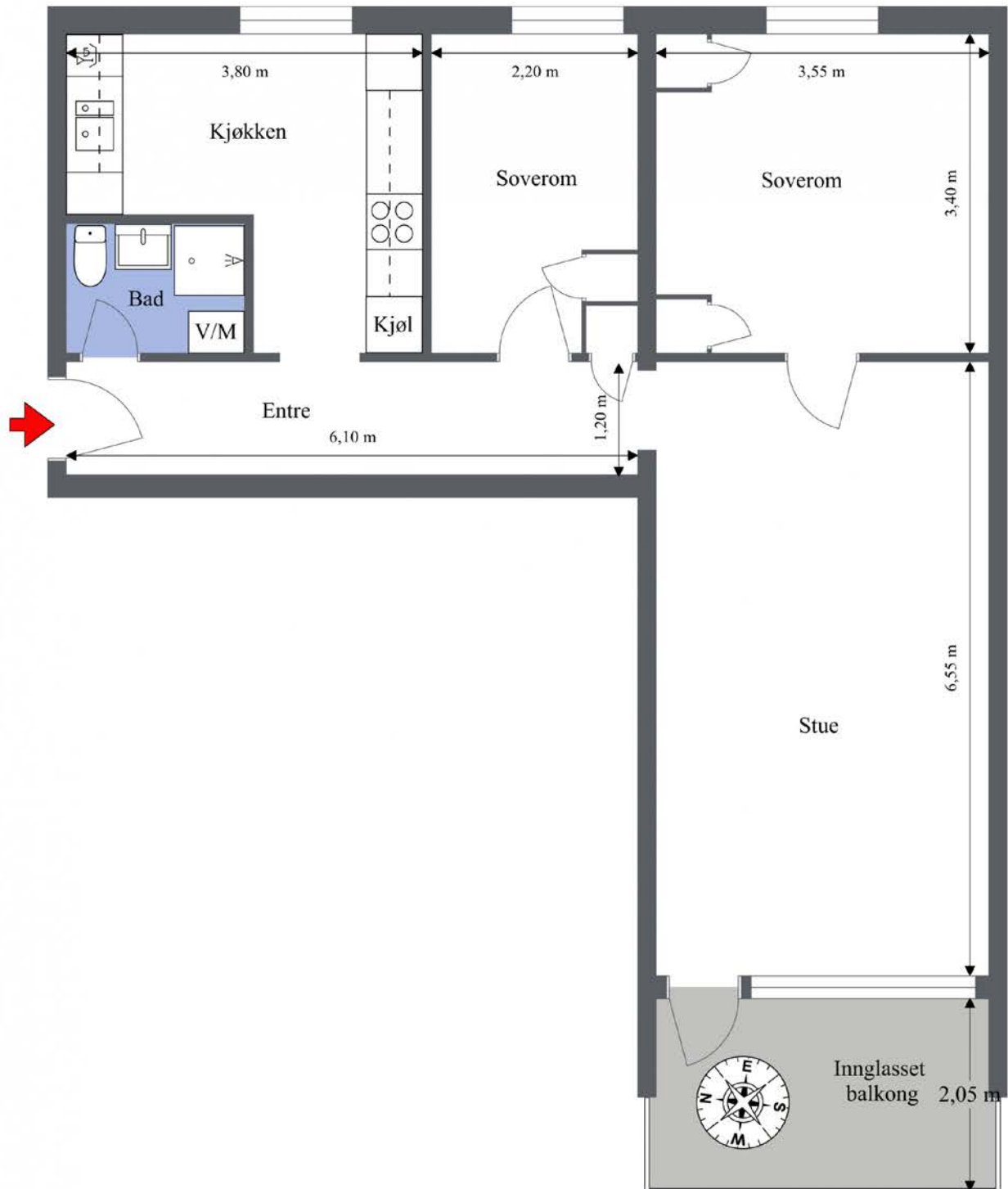


Plantegning



Takstmann Jan Berby MNTF

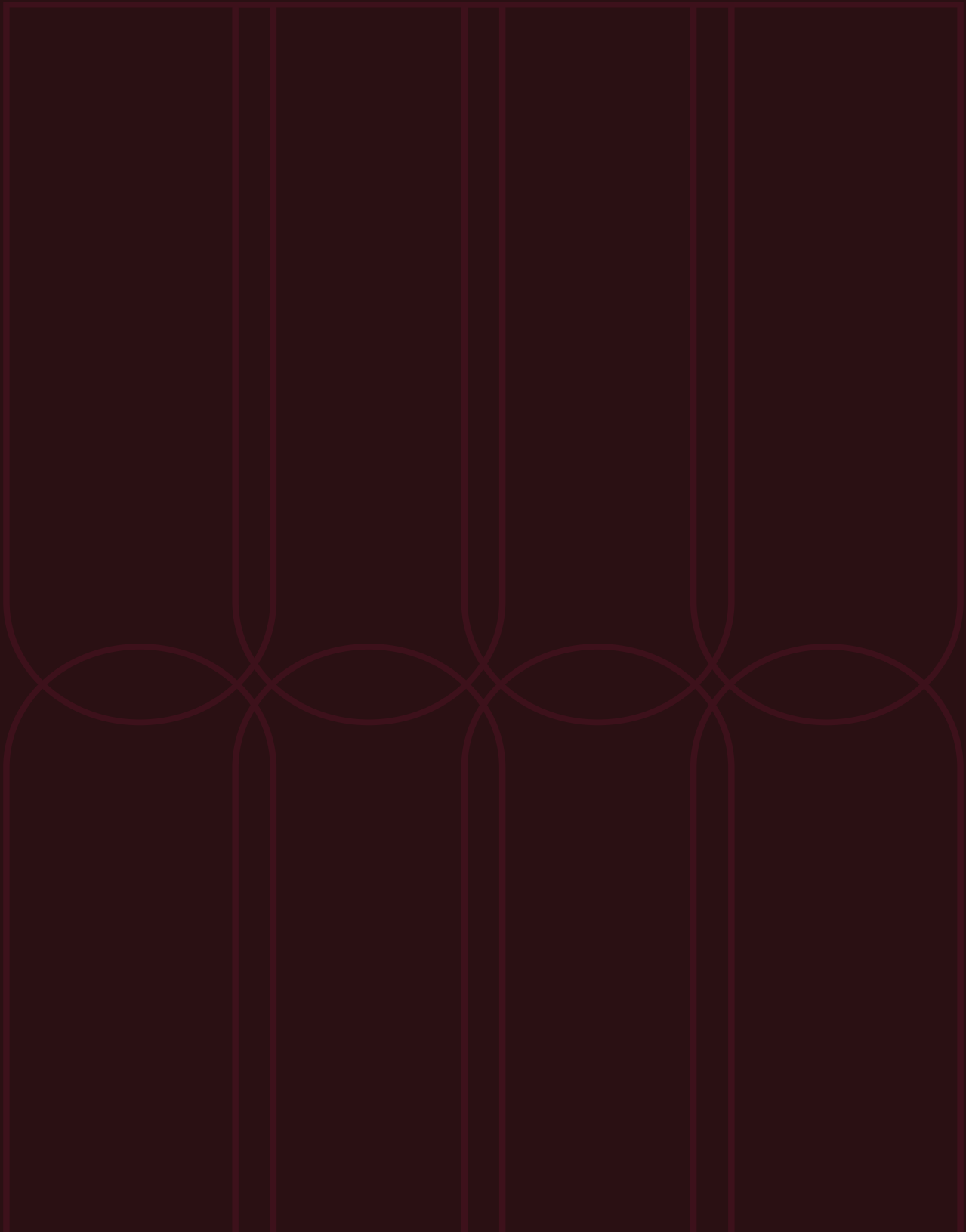
Rødtvetveien 69, Inr 1257



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

RØDTVETVEIEN 69

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 800 000

Omkostning kjøper

3 800 000 (Prisantydning)

92 845 (Andel av fellesgjeld)

3 892 845 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt)

3 893 935 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 893 935

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 358,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Tv, internett, varmtvann, fyring, kommunale avgifter, forretningsførsel, byggforsikring, drift og vedlikehold med mer.

Fordeles slik:

Felleskostnader 3 332,-

Renter og avdrag lån 748,-

TV og internett 515,-

Varmtvann og fyring 763,-

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 92 845 pr. 31.05.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: Handelsbanken

Rente: 5,44%

Type lån: Annuitetslån

Terminer pr. år: 12

Restgjeld: 8 619 777

Andel fellesgjeld: 28 274

Løpetid: 01.08.23 - 01.01.37

Bank: Handelsbanken

Rente: 5,44%

Type lån: Annuitetslån

Terminer pr. år: 12

Restgjeld: 5 274 596

Andel fellesgjeld: 17 301

Løpetid: 01.08.23 - 01.02.41

Bank: Handelsbanken

Rente: 5,44%

Type lån: Annuitetslån

Terminer pr. år: 12

Restgjeld: 14 410 921

Andel fellesgjeld: 47 270

Løpetid: 01.08.23 - 01.08.53

Total andel fellesgjeld kr. 92 845,-

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Dekoderen T-We Boks leies av borettslaget av Telenor og skal derfor følge med leiligheten ved salg.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader vil det påløpe kostnader som strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 15 308 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 060 572 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 242 287 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Denne eiendommen ligger i et veletablert og familievennlig nabolag på Rødtvet, et ettertraktet område som kombinerer rolige, grønne omgivelser med nærhet til viktige fasiliteter. Her får du det beste av begge verdener - fred og natur, samtidig som du har alt du trenger i hverdagen rett i nærheten. Dagligvarebutikker, apotek, legesenter, bibliotek og svømmehall er bare noen få minutters gange unna, noe som gjør hverdagen både enkel og bekvem. Du har også tilgang til et godt kollektivtilbud med både buss og T-bane. Banen ligger kun 3 minutters gange fra leiligheten og tar deg raskt til Oslo sentrum. I tillegg har du flere busslinjer, inkludert 31-bussen som går hele døgnet.

Du har også kort vei til Kalbakken, hvor du finner en stor Meny-butikk, Rema 1000, postkontor, bank, apotek, tannlege og flere andre tjenester. For større shoppingmuligheter er det rask tilgang til kjøpesentrene Linderud, Stovner og Alna, som byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud. Trening er også lett tilgjengelig med både Sats og Fresh Fitness treningssentre like i nærheten (ca. 5 minutters gange).

For deg som elsker natur og friluftsliv, er området en drøm. Rødtvet gir deg direkte tilgang til flotte turstier, lysløype, samt bade- og fiskevann i Lillomarka - perfekt for både gå- og løpeturer, sykling, fiske eller en dag ved vannet. Bare 12-13 minutters gange unna finner du Vesletjern, et idyllisk vann med sandstrand, hvor du kan nyte varme sommerdager.

Området har også et bredt spekter av fritidsaktiviteter, med Apalløkka Idrettshall, fotballbane, ballbinge og Nordtvet bad rett i nærheten. Rødtvet er en del av bydel Grorud og ligger kun 10 km nord for Oslo sentrum, noe som gir deg enkel tilgang til bylivet enten med T-bane, buss eller bil. Dette er en bolig som gir deg alt - rolige omgivelser, et aktivt friluftsliv og kort vei til urbane fasiliteter. Det perfekte stedet for både barnefamilier og alle som ønsker en balansert og praktisk hverdag.

Parkering

Borettslaget har 85 parkeringsplasser. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten, men søkes elektronisk via vår hjemmeside og tildeles etter venteliste. Parkering koster 150 kr per måned. Oppsigelse gjøres skriftlig til styret per e-post og har en måneds oppsigelse fra den 1. i hver måned. Det er ikke anledning til å ha både parkering og garasje samtidig. Ved inngåelse av avtale om garasjeplass refunderes ikke månedsbeløpet for parkering. Plassen kan ikke benyttes i perioden hvis andelseieren har overtatt garasjeplassen.

Borettslaget har avtale med P-Service AS om parkeringskontroll på borettslagets område. Denne avtalen er kostnadsfri for borettslaget.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Festet

Tomtestørrelse: 18030.7 m²

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Oslo kommune er bortfester av eiendommen. Festetiden er 90 år og regnes fra 15.06.1961. Festeavgiften for 2024 utgjorde kr. 481 750,-. Festeavgiften kan iht. festeavtalen reguleres hvert 10. år.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 1965. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

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

Innhold

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 7 m²

BRA totalt: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² kjellerbod.

12. etasje

BRA-i: 65 m² entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

BRA-e: 3 m² bod med adkomst fra trappeløp.

BRA-b: 7 m² innglasset balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Entré - velkommen hjem!

Entréen har en praktisk utforming med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Gangen binder boligens rom sammen på en funksjonell måte og gir et ryddig førsteinntrykk ved ankomst.

Stue

Stuen fremstår lys og romslig med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Rommet har god plass til både sittegruppe og spisebord, og den innglassede balkongen bidrar til en luftig romfølelse og gode bruksmuligheter gjennom store deler av året.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har malte profilerte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Innredningen er fra tidlig 2000 tallet, men skapfronter er malt i senere år.

Baderom

Baderom med flislagte overflater og panelovn som oppvarming. Badet er innredet med dusjkabinett, servant med skapinnredning, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet ble flislagt på 1990-tallet over originale konstruksjoner. Naturlig ventilasjon av rommet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet har en romslig utforming med plass til både dobbeltseng og garderobe. Fra vinduet er det vid utsikt over nærområdet og marka i det fjerne, samtidig som rommet har et behagelig lysinnslipp.

Soverom 2

Soverommet har et godt lysinnslipp fra vinduet og flott utsyn over nærområdet og grønne omgivelser. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har plass til seng og oppbevaringsløsninger.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Følgende medfølger ikke:

- Stabburet over spisebordet i stuen.
- Lampene over sofaen.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Byggemåte

Boligblokk med 12 etasjer og kjeller. Adkomst til felles trapper fra asfalterte gangveier. Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere. Støpt betong i bærende konstruksjoner og utfyllende fasader i lettbetong utvendig forblendet med plater. Flatt tak tekket med papp/folie. Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer. Eiendommen har personheis som går til 11. etasje.

Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass i stue og to-lags isolerglass på soverom og kjøkken.

Vindu i stue produsert i 2024, på kjøkken og et soverom i 2020 og på et soverom i 2008.

Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet.

Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass 2024.

Balkong

Adkomst til vestvendt innglasset balkong fra stue.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Innvendig > overflater
Generell bruksslitasje på overflater.

- Innvendig > Etasjeskille / gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom stue og ca. 20 mm fra yttervegg til yttervegg ved balkong.

- Innvendig > innvendige dører

Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.

Bygningsdelen fungerer fortsatt med dagens tilstand,

men kan gå noe tregt.

- Innvendig installasjoner > vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert kullfilterventilator over koketopp.

- Tekniske installasjoner > oppvarming

Eldre panelovner bør skiftes for å redusere risikoen for redusert funksjon, lavere energieffektivitet og potensiell brannfare.

- Kjøkken > 12. etasje > kjøkken > avtrekk

Rommet har kun naturlig avtrekk i tillegg til kullfilterventilator.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Våtrom > 12. etasje > Bad/vaskerom > Generell

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales at det gjennomføres en grundig kontroll av sluk og underliggende konstruksjoner, da sluket ikke var tilgjengelig for inspeksjon. Manglende tilgang til sluk medfører økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det bør også vurderes å oppgradere ventilasjonen for å redusere risiko for fuktrelaterte problemer.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 12. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Ingen

Øvrig informasjon

Adresse

Rødtvetveien 69, 0955 OSLO

Gnr. 90, bnr. 312

i Oslo kommune.Andelsnr. 258 i BAKKELY BORETTSLAG med orgnr. 954721345

Selger

Mona Skårberg

Borettslag

BAKKELY BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954721345

Andelsnummer: 258

Borettslaget består av 322 andelsleiligheter. Borettslaget ligger på Øvre Kalbakken i Oslo kommune og består av adressene Kristian Bogneruds vei 2, 4, 6 og 8 samt Rødtvetveien 30, 32, 34, 36, 38, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 57, 69 og 71.

Forretningsførselen i 2023 ble utført av PHM forvaltning AS, og den autoriserte regnskapsføreren Yngve Abrahamsen hadde ansvaret for regnskapsførselen. Borettslagets revisor er BDO AS.

Vaktmestertjeneste

Borettslagets faste vaktmester er Niklas Holten Østborg. Tilkallingsvikarer benyttes ved behov.

Heisene i høyblokkene Rødtvetveien 69 og 71
Styret anbefaler at det på sikt legges en plan for utskifting av heisene i begge blokkene. Dagens heiser er gamle, og kostnadene knyttet til vedlikehold og reparasjoner er betydelige. Det vurderes derfor som fornuftig å begynne å sette av midler til fremtidig utskifting. Den samlede kostnaden for utskifting av begge heisene er estimert til rundt 4 millioner kroner. Styret anbefaler at dette prosjektet vurderes som en prioritert oppgave i kommende budsjett- og vedlikeholdsplaner.

Forretningsfører: Phm Forvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Profinans Protector forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 2860217-1.1

Husdyr: Dyrehold (hund) må forhåndsgodkjennes av styret.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Dersom ervervet er i strid med krav om at kun fysiske personer kan være andelseiere, eller at ingen kan eie mer enn en andel skal styret nekte å godkjenne. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier, ligger hos kjøper.

Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Dersom kjøper ikke blir godkjent gjøres oppmerksom på at kjøper er forpliktet til å gjennomføre avtalen med selger, herunder foreta fullt oppgjør, og deretter videreselge boligen til noen som kan godkjennes.

Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

E

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner, også på badetrom.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. S-754. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:

Detaljregulering , Kalbakkveien 4 - 6 m.fl.

Planen er å bygge om dagens Kalbakken shopping-område til et nytt lokalsenter med boliger, næring, torg og møteplasser. Det foreslås bygg på 3-8 etasjer og en mer urban utforming av området. Kommunen er positiv til hovedideen, men mener byggene er for høye og at prosjektet har store utfordringer med trafikkstøy. Det ønskes også mer grøntområder, bedre kobling til turveier og flere

familievennlige boliger. Saken er fortsatt under behandling. Vi anbefaler interessenter å følge med på saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202509926>

Detaljregulering , Trondheimsveien 375
Planen er å bygge ut og modernisere Bredtveit kvinnefengsel med nye fengselsbygg, flere soningsplasser og nye sikkerhetsanlegg, samtidig som de fredede bygningene bevares. Prosjektet innebærer også nye gangveier, mer opparbeidet grøntområde og flytting av parkering, men vil samtidig bygge ned deler av dagens naturområder rundt fengselet.

Kakkelovnskroken 1 og 2 - Bebyggelse og byrom - Rødtvet T-banestasjon
Groruddalen Eiendomsinvest AS foreslår å regulere Kakkelovnskroken 1 og 2 til bolig, omsorgsbolig og flerbrukshall. Planforslaget tilrettelegger for nye boliger, lokale tjenestetilbud og et torg, samtidig som at området kobles bedre på T-banestasjonen, bydelshuset og nærliggende friområder. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget.

Tinglyste heftelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for borettslagets krav mot andelseierne, som f.eks. krav på betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet foran andre heftelser som er tinglyst på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00
Grunnpakke bolig info kr 11 700,00
Markedspakke kr 22 850,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00
Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. 3000,-
Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 81 075,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Rikke Johnsen Egeland
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
rikke.egeland@emera.no
Tlf: 481 96 699

Ansvarlig megler

Marthe Holt Jensen
Eiendomsmegler
marthe.holt.jensen@emera.no
Tlf: 906 33 227

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

03.06.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskedeforsikringer

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

RØDTVETVEIEN 69

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260176	
Selger 1 navn	
Mona Skårberg	
Gateadresse	
Rødtvetveien 69	
Poststed	Postnr
OSLO	0955
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	1995
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	30
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 02260176

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MS

1

- 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, fuktinnslag, 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
- 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, tømmerarbeid 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

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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 næringsseiendom
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona skårberg	a803ac4c612907a263aec 09900f16db19d50b377	27.05.2026 13:34:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260176

- 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>

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

 Rødtvetveien 69, 0955 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 90, bnr. 312

 Andelsnummer 258

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 15467-3021

Eiendomsverdi ref nr: KU1143

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



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 fuktøk.

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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Godt drevet og vedlikeholdt borettslag som ble oppført og ferdigstilt på 1960 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter. Normale oppgraderinger er utført senere år. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Boligen er bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført og boligens standard avviker derfor fra dagens strengere krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering osv. Leiligheten er gjennomgående og ligger i 12. etasje med to soverom og innglasset balkong. Tilstandsanalysen har avdekket noen symptomer svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og TG 2, samt en TG 3. TG 2 er gitt pga alder på innvendige dører, panelovner og vann og avløpsrør, samt generell slitasje på overflater, noe skjevheter i etasjeskiller og ventilasjon av bad/kjøkken. TG 3 er gitt pga alder på badrom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

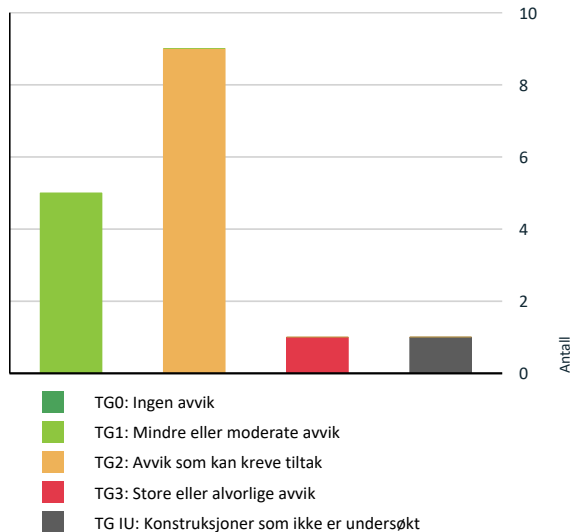
[Gå til side](#)

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

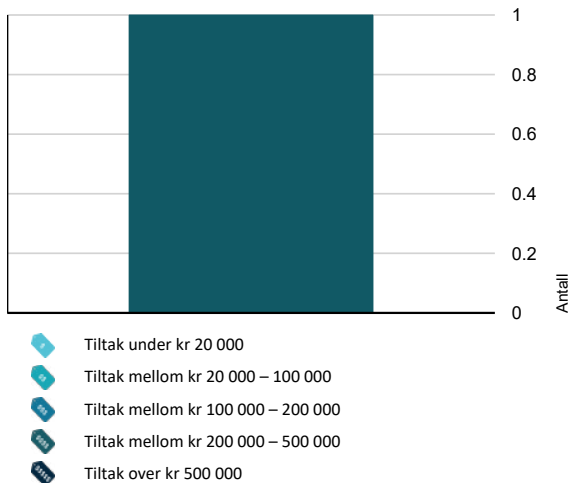
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 12. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 12. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

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

Kjøkken > 12. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
1962	Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Beskrivelse

Boligblokk med 12 etasjer og kjeller. Adkomst til felles trapper fra asfalterte gangveier.
Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere. Støpt betong i bærende konstruksjoner og utfyllende fasader i lettbetong utvendig forblendet med plater.
Flatt tak tekket med papp/folie.
Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer. Eiendommen har personheis som går til 11. etasje.
Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Årstall: 1962

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass i stue og to-lags isolerglass på soverom og kjøkken.
Vindu i stue produsert i 2024, på kjøkken og et soverom i 2020 og på et soverom i 2008.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass 2024

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til vestvendt innglasset balkong fra stue.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Oppholdsrom med laminat på gulvene, mur og plateklede vegger med malt strie/tapet og malt betong i takene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene har generell bruksslitasje og det kan påregnes behov for kosmetisk oppussing. Dette er hovedsakelig et estetisk forhold, men manglende vedlikehold over tid kan føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på overflatene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca 15mm gjennom stue og ca 20mm fra yttervegg til yttervegg ved balkong.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte originale innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer fortsatt med dagens tilstand, men kan gå noe tregt.

TG 1 Garderobe

Beskrivelse

Plassbygde originale skap på soverommene og i entre.

VÅTROM

12. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom med flislagte overflater og panelovn som oppvarming. Innredet med dusjkabinett, servant med skapinnredning, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet ble flislagt på 1990-tallet over originale konstruksjoner. Originalt sluk ligger delvis under kabinettet og var ikke tilgjengelig for kontroll. Naturlig ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

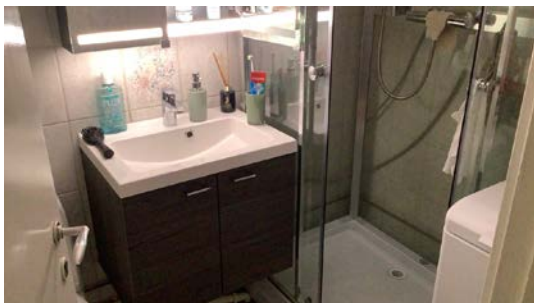
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at det gjennomføres en grundig kontroll av sluk og underliggende konstruksjoner, da sluket ikke var tilgjengelig for inspeksjon.

Manglende tilgang til sluk medfører økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det bør også vurderes å oppgradere ventilasjonen for å redusere risiko for fuktrelaterede problemer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



12. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området. I tillegg kan nevnes at det dusjes i tett kabinett og konstruksjon ikke er eksponert for vann direkte på vegg og gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

12. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med malte profilerte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur.

Innredning fra tidlig 2000 tallet, men skapfronter malt i senere år.

12. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, samt ventil i vegg til felles ventilasjonskanal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk i tillegg til kullfilterventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk eller påkobling av felles ventilasjonskanal fra rommet. Tiltaket bør derfor avklares nærmere med styret i borettslaget for å sjekke om det er innenfor borettslagets vedtekter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber.

Stoppekraner på bad.

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

Årstall: 1962

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert kullfilterventilator over koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 TG 2 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner på soverom, kjøkken og baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen originale panelovner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre panelovner bør skiftes for å redusere risikoen for redusert funksjon, lavere energieffektivitet og potensiell brannfare.

1 TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Stue er oppvarmet med en radiator via sentral fjernvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Original radiator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nyere regulator montert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer, 40 Amp hoved sikringer, 2x13 og 2x16 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1962 Anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk 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 sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap

Tilstandsrapport

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?

Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

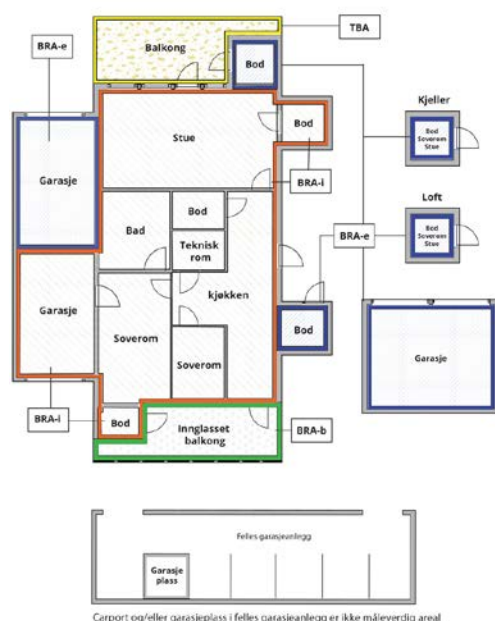
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
12. etasje	65		7	72	
12. etasje		3		3	
Kjeller		2		2	
SUM	65	5	7		
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
12. etasje	Entré, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue		Innglasset balkong
12. etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde 2.45m

I tillegg disponerer leiligheten en bod i 12. etasje med adkomst fra trappeløp på 2,6m² og en kjellerbod på 1,9m²

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Mona Skårberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	90	312		0	18030.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Rødvetveien 69

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Bakkely Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1257/BAKKELY BORETTSLAG	954721345	1257	PHM FORVALTNING AS	Mona Skårberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
258	100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms borettslagsleilighet beliggende på Rødvedt. Området utbygget med blokkbebyggelse. Korte avstander til skoler, forretning, offentlige kommunikasjonsmidler og marka med fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	
2	01.06.2026	Rettet noen skrivefeil

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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 dampsperreren 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 sokkeetasje) 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 byggetegnede 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasjegrade:** 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,**

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KU1143>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Boligopplysninger

Andel:	258	Bolignr.:	H1201
Boligselskap:	BAKKELY BORETTSLAG	Etasje:	12.etg
Adresse:	Rødvetveien 69, 0955 Oslo		
Areal:			
Eier(e):	Mona Skårberg		

Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Felleskostnader per måned	3 173	3 173	3 332	3 332	3 332	3 332
Renter og avdrag lån	748	748	748	748	748	748
TV og internett	515	515	515	515	515	515
Varmtvann og fyring	763	763	763	763	763	763
Total	5 199	5 199	5 358	5 358	5 358	5 358

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,44%	12	8 619 777	28 274	01.08.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26				01.01.37
HANDELSBANKEN 5,44%	12	5 274 596	17 301	01.08.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26				01.02.41
HANDELSBANKEN 5,44%	12	14 410 921	47 270	01.08.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26				01.08.53
Total		28 305 294	92 845	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,44%	12	8 619 777	01.08.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26			01.01.37
HANDELSBANKEN - 5,44%	12	5 274 596	01.08.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26			01.02.41
HANDELSBANKEN - 5,44%	12	14 410 921	01.08.23 -
Annuitetslån, Info pr 31.05.26			01.08.53

Selskap og eiendom

Selskap:	BAKKELY BORETTSLAG (orgnr. 954721345)
Antall enheter:	322
Styrets e-post:	post@bakkelyborettslag.no
Styreleder:	John-Ingvar Lindland (90978630)
Forsikring:	Profinans Protector forsikring (Polise 2860217-1.1)
Festet tomt:	Ja
Gnr/Bnr:	90/270
Dyrehold:	Se vedtekter og husordensregler.
Forkjøpsrett:	Ingen

Skattemelding 2025

Gjeld:	kr 99 059,00	Andre inntekter:	kr 159,00
Formue:	kr 15 308,00	Utgifter:	kr 5 429,00

Merknader

Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøper, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.

Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.
Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.
Salgspris for seksjonen.
Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m2).
Ny adresse til selger.

Eierskiftemelding og all korrespondanse sendes e-post forvaltning@phm.no

Megler må forvise seg om at det ikke er skyldige felleskostnader på oppgjørstidspunkt. Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom ved overtakelse midt i måneden.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.408,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.725,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som kommer frem av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med. Det vises særlig til kontroll av seksjonens andel fellesgjeld og fellesformue, opp mot opplysninger gitt seksjonseier(e) i ligningsoppgave. Ved avvik eller dersom noe fremstår ukiert bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS



Adresse Rødtvetveien 69, 0955 OSLO	
Dato for energimerking 02.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-306083
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80227612
Gårdsnummer 90	Bruksnummer 312
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H1201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1962	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 77,0 m²	Oppvarmet bruksareal 65,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
201,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
201,94 kWh/m²

Totalt levert pr. år
24 123 kWh



Rødtvetveien 69, 0955 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Rødtvetveien 69, 0955 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedlegg 3: VEDTEKTER FOR BAKKELY BORETTSLAG

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Firma og formål.

Lagets navn er Bakkely Borettslag.

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er bygging av arealer på Øvre Kalbakken tilhørende Oslo kommune, bebyggelse av arealer og drift av de oppførte bygninger. Lagets formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning.

Andelseier hefter ikke for lagets gjeld overfor kreditorer.

1.3 Diskriminering.

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav samt seksuell legning eller orientering.

Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av andelseier eller bruker.

§ 2 ANDELER – ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE.

2.1 Andeler.

Laget består av 322 andeler, hver pålydende kr 200,-.

Det er knyttet én andel til hver bolig og hver andelseier kan eie kun én andel.

Kun fysisk person kan være andelseier.

Flere personer kan eie en andel sammen.

Hvis én av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til dem som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se § 3.

2.2 Eierskifte.

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Forretningsfører kan godkjenne ny eier på vegne av styret.

Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Er ikke en melding om nektelse kommet fram til erververen senest tre dager etter at søknad om godkjennelse kom fram til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeide med eierskifte og godkjennelse av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 3 BRUK AV ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk.

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Bruksoverlating

En andelseier som bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjennelse fra styret kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år hvis andelseier selv, ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Godkjennelse kan bare nektes hvis forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det, eller hvis vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier. En andelseier kan ellers med styrets godkjennelse overlate bruken av hele boligen til andre hvis:

- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjennelse kan bare nektes hvis forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden har kommet fram til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig overfor laget for bruken av boligen, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Eier må søke før bruksoverlating. Søknader sendt etter bruksoverlating er iverksatt vil vanligvis bli avslått av styret.

§ 4 BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Andelseiers bruk.

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Boligen kan ikke uten styrets godkjenning brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige husordensregler.

Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Gassgrill er forbudt på balkonger og i nærheten av borettslagets bygninger. Elektrisk grill kan benyttes. Det er ikke lov å benytte seg av fyrverkeri verken fra balkonger eller på fellesarealer, annet enn håndholdt stjerneskudd.

Det er ikke lov å røyke på balkongen da dette vil være til alvorlig sjenanse for naboene.

4.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.

Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen. Dersom andelseier nekter tilgang slik at borettslaget ikke kan utføre vedlikehold, skal andelseier belastes kostnader for merkostnader grunnet nektet tilgang. Dersom andelseier over tid nekter tilgang for nødvendig vedlikehold, skal borettslaget søke tvangsfravikelse.

Borettslaget skal sørge for forsvarlig vedlikehold (maling) av utvendige vindusrammer og listverk. Unntatt er maling av vegger og vindusrammer med listverk på balkongene.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan behandlet av generalforsamlingen. Styret skal forsøke å legge frem en overordnet vedlikeholdsplan for godkjenning, ikke legge frem mange ulike alternativer til avstemning.

Skal slikt arbeide utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg, påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlings samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding sendes.

§ 5 FELLESKOSTNADER

5.1 Fordeling og inndrivning.

Felleskostnader er alle kostnader ved borettslagets drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseierne det angår.

Fordelingen skal justeres hvis endringer av boligene eller eiendommen forøvrig fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen.

Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk. Internett og trappevask skal fordeles etter nytte, dvs lik sum på alle andeler.

Innkrevning av felleskostnader til dekning av boligselskapets ordinære renter og avdrag på lån (lånekostnader) skilles ut som egne linjer på fakturaen til boligeier. Disse reguleres fortløpende i tråd med de til enhver tid gjeldende lånevilkår og uavhengig av generelle felleskostnader til drift. Det gis ikke særskilt varsel om endring av lånekostnadene.

5.2 Lovbestemt panterett.

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekning ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

5.3 Gebyr ved hensetting av søppel og gjenstander.

Styret kan ilegge gebyr til den som påfører fellesskapet en unødig utgift for å få fjernet søppel og gjenstander fra steder der dette ikke er tillatt.

§ 6 MISLIGHOLD

6.1 Salgspålegg.

Hvis en andelseier tross advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan laget pålegge andelseier å selge andelen.

Kravet om advarsel gjelder ikke når det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarselen skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse.

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13.

§ 7 GENERALFORSAMLING

7.1 Generalforsamlingen.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tidededel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamling.

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Hver andel har kun en stemme, selv om andelen har flere andelseiere.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlinger, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Hver andelseier kan ha med seg ett ekstra husstandsmedlem som også har talerett.

Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere.

Andelseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder bare førstkommande generalforsamling, med mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

7.5 Innkalling til generalforsamling.

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med epost eller kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varsel sendes pr SMS og E-post til eiere med kjent kontaktinfo.

Saker som en andelseier ønsker behandlet, skal medtas i innkallelsen hvis styret har mottatt krav om det før fristen som styret har satt.

Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen.

Bli generalforsamling som skal avholdes etter lov, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan én andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest innkaller til generalforsamling for lagets regning.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen legges tilgjengelig på borettslagets hjemmeside og sendes ut på e-post.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Behandling av styrets årsberetning og vedlikeholdsplan
- Godkjenning av regnskap for foregående år.
- Valg av styreleder og styremedlemmer og varamedlem.

7.7 Møteledelse – flertallskrav – protokoll.

Generalforsamlingen ledes av styreleder med mindre forsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av generalforsamlingen.

Protokollen underskrives av møteleder og to tilstedeværende andelseiere som utpekes av generalforsamlingen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

§ 8 STYRET

8.1 Medlemmer og valg.

Borettslagets generalforsamling velger et styre på 3 medlemmer, en styreleder og ett varamedlem.

Dersom ett eller flere styremedlemmer trekker seg eller ikke er i stand til å utføre sine plikter, kan selskapet ledes av et styre på 4 medlemmer inkludert leder inntil neste generalforsamling.

Styreleder velges særskilt.

Alle velges for 2 år av gangen, med mindre generalforsamlingen velger noe annet.

Styremedlemmer og varamedlem velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmer på generalforsamlingen.

Hvis et styremedlem trer ut i perioden, utpeker styret et varamedlem til styremedlem.

Forretningsfører eller noen styret har undertegnet forretningsmessig kontrakt med, kan ikke være styremedlem.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet.

Styreleder sørger for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig.

Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når flere enn halvparten av medlemmene er til stede.

Ved stemmelikhet er møteleders stemme utslagsgivende.

Det føres møteprotokoll som undertegnes av fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

I den daglige drift forpliktes borettslaget utad ved undertegning av 2 styremedlemmer i fellesskap der styreleder fortrinnsvis er det ene medlemmet.

Styret representerer borettslaget utad og tegner dets firma.

Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma, men slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake. Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- a) Ombygging, påbygging eller andre forandringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- b) Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
- c) Salg eller kjøp av fast eiendom.

- d) Oppta lån som pantesikres med prioritet foran innskuddene.
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- f) Tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 9 DIVERSE

9.1 Revisjon.

Laget skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen.

Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen for hvert regnskapsår.

9.2 Forretningsfører.

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtale om forretningsførsel.

Avtalen kan sies opp med 6 måneders varsel.

9.3 Inhabilitet.

Styrets medlemmer og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som de selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.4 Misbruk av posisjon.

Styret eller forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi enkelte andelseiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av øvrige andelseiere eller laget.

Styret eller forretningsfører skal ikke iverksette noe generalforsamlingsvedtak hvis vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

9.5 Bruk av forsikring - dekning av egenandel.

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte kan holdes erstatningsansvarlig for, skal andelseiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før lagets forsikring benyttes.

Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseier erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes § 5.2 anvendes.

§ 10 VEDTEKTER

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag.

BAKKELY BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

NB! Leieboeren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, framleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten (husleielovens §§ 20, 22). Erstatningsplikten gjelder også skader som sistnevnte påfører eiendommen.

YTRE ORDEN / FELLES ROM

1. Gårdsrom, vestibuler, trappeoppganger og felles kjellerrom må ikke forurennes eller belemres med uvedkommende gjenstander, som kasser, barnevogner, sykler eller andre sportsgjenstander. Barnevogner, sykler og sportsgjenstander henvises til de spesielle rom herfor i kjelleren.
2. Om sommeren må alle boder luftes godt. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. All nødvendig lufting må skje med forsiktighet og bare noen få minutter når kulden er streng. Leieren plikter å holde de rom hvor det er vannledning og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Knuste vindusruter i kjellerbodene må omgående erstattes med nye. Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ting som kan tenkes å være befengt med veggdyr, sopp eller råte. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kjeller og kott.
3. Ytterdører skal til enhver tid holdes låst.
4. Uten lagets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater, male vinduer eller vegger, sette opp skilter, montre, automater, flaggstenger, fuglebrett antenner etc.
5. Banking og lufting av møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foretas på gårds plass. Tøy må ikke tørkes på åpne balkonger eller fra vinduer.
6. Fotballsparking, ballslåing o.l. må ikke foregå på eiendommen. Leieboerne plikter å verne om plener og andre ytre anlegg som etter hvert blir anlagt.
7. Biler må kun parkeres på de av styret anviste parkeringsplasser.
8. Hundehold og utekatter er ikke tillatt.
9. VASKERIENE:
Vaskeriene kan kun benyttes:
Hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 21.00
Lørdager mellom kl. 08.00 og kl. 16.00
Søndager og helligdager skal vaskeriene ikke benyttes.
Vaskeriene skal vaskes og ryddes etter bruk.

INDRE ORDEN

1. Leiligheten må behandles omsorgsfullt. Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Benyttes ikke ansvarlig flyttebyrå, er leieren selv ansvarlig for enhver skade påført eiendommen som følge av flyttingen.
2. Mellom kl. 23.00 og 06.00 skal det være ro i leiligheten. I denne tid må der ikke musiseres, nyttes høytalere etc. Det må ikke musiseres eller drives musikkøvelse i mer enn tilsammen 3 timer daglig, uten ved spesielle anledninger, ved hvilke innehaverne av de tilstøtende leiligheter skal varsles. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboen.

Musikk og sangundervisning er ikke tillatt uten etter lagets skriftlige samtykke.

3. Boring, spikring etc.
Slik virksomhet er kun tillatt:
Hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 21.00
Lørdager mellom kl. 08.00 og kl. 16.00

Søndager og helligdager er slik virksomhet IKKE tillatt.

4. Sjøpplavfall og skyller må ikke tømmes i klosettskålene. Vannkraner må etter tapping stenges forsvarlig. Utette kraner må leieren straks besørge pakket.
5. Leieren plikter å økonomisere mest mulig med varmen og å holde forbruket av varmt vann på et rimelig nivå.

Det er forbudt å luften gjennom entrédør.
6. Husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, vaskerimaskiner, fellesantenne o.l.
7. Hundehold og utekatter er ikke tillatt.

----- « ----- » -----

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 21.05.2025 KL 18.00 FOR BAKKELY BORETTSLAG



Møtested: Rødtvet skole

Det er også mulig å delta via videolenke:

<https://us06web.zoom.us/j/94361666518?pwd=TEtsbS9Od1gzNE5VRm5SeXR0dUppZz09v>

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

SAKLISTE

Sak 1: Konstituering	3
Sak 2: Styrets årsberetning og vedlikeholdsplan	3
Sak 3: Regnskap.....	3
Sak 4: Personvalg	4
Sak 5: Styrehonorar for kommende periode	5
Sak 6: Vedtektsendringer fra styret	5
Sak 7: Felling av trær og busker generelt.....	6
Sak 8: Erstatning for to felte furuer	6
Sak 9: Erstatning av trær og busker generelt.....	7
Sak 10: Mating av fugler.....	7
Sak 11: En alternativ måte å utføre store vedlikehold på.....	8
Sak 12: Stoppe ventilasjonsanlegget.....	8
Sak 13: Beskjæring av tuja utenfor Rv 36.....	9
Sak 14: Forbedring av fellesområde.....	9
Styrets årsberetning 2024	11
Vedlegg 1 til sak 3: Regnskap med noter og budsjett.....	23
Vedlegg 2 til sak 3: Uavhengig revisors beretning	34
Vedlegg 3 til sak 4: Styrets innstilling til styremedlem og vara.....	36
Vedlegg 4 til sak 6: Forslag til endring av vedtektene.....	38
Vedlegg 5 til sak 11: Alternativ måte å utføre vedlikehold.....	49

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag (Styrets innstilling)

"Kristoffer G Skappel velges til møteleder. Ann-Sølvi Sørensen og Ine Nagel Holter signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsberetning og vedlikeholdsplan

Lagt frem av styret (Se vedlegg)

Styrets forslag (Styrets innstilling)

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret (Se vedlegg)

Inntekter	19,1M (mot budsjett 19,1M)
Utgifter	25,0M (mot budsjett 27,8M)
Driftsresultat	-5,8M (mot budsjett -8,6M)
Resultat:	-7,5M (mot budsjett -10.4M)
Disponible midler 31.12:	5,7M

Styrets forslag (Styrets innstilling)

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Personvalg

Lagt frem av styret (Se vedlegg)

De siste årene har det vært krevende å rekruttere nye styremedlemmer og styreleder til borettslaget. Arbeidsbelastningen i styret har vært høy, og styrevervet har krevd vesentlig mer tid enn det som er vanlig i borettslag av tilsvarende størrelse. I tillegg har det i løpet av det siste tiåret oppstått flere unødvendige og ressurskrevende konflikter i og rundt styret.

Det nåværende styret har, over tid, ryddet opp i mange av disse utfordringene og har etablert god struktur og tydelige rutiner for behandling av styresaker. Styret ønsker at denne positive utviklingen skal videreføres og forankres som en varig del av borettslagets drift. For å sikre økt profesjonalisering, mer effektive arbeidsprosesser og kontinuitet i styrearbeidet, foreslår styret å engasjere en profesjonell og erfaren styreleder. Målet er å styrke strukturen ytterligere og etablere faste rutiner som bidrar til en enklere og mer effektiv administrasjon av borettslaget. Dette vil også gjøre styrearbeidet mer attraktivt og bidra til bedre rekruttering og stabilitet blant styremedlemmer.

Styrets innstilling

Selv om det har kommet inn forslag om å velge en intern styreleder, anbefaler styret at borettslaget i denne fasen engasjerer en profesjonell styreleder. En ekstern styreleder vil sikre kontinuitet og bidra til å bevare og videreutvikle de strukturene og rutinene som nå er etablert. Dette vil samtidig gi fremtidige interne styreledere og styremedlemmer et solid fundament å bygge videre på.

Mandat til ny styreleder:

- Utarbeide og iverksette tydelige rutiner for styrearbeid
- Identifisere og foreslå kostnadseffektive løsninger for å sette ut deler av styrets oppgaver til eksterne leverandører
- Utforme klare retningslinjer for behandling av søknader, klager og andre styresaker

Styrets innstillinger:

Kandidat til **Styreleder (1 år)**: Ekstern profesjonell styreleder (CV ettersendes på epost og hjemmeside)

Kandidat til **Styremedlem (2 år)**: Andreas Klåpbakken

Kandidat til **Varamedlem (1 år)**: Jasmin Smajlovic

NB: dersom ekstern styreleder blir valgt, vil denne honoreres med kr 350.000. Resten av styret får tilsvarende mindre honorar.

Sak 5: Styrehonorar for kommende periode

Lagt frem av styret

Det er allerede bestemt hva sittende styre skal få for perioden som har vært.

Dersom vi stemmer mot dette forslaget, betyr det at den samme saken blir tatt opp neste år, og at man da går tilbake til å bestemme honorar etter jobben er utført.

Styret mener at det er bedre å sette honorarsum på forhånd da det blir mer forutsigbart for styret om de får penger eller ikke.

Styrets forslag (Styrets innstilling)

"For kommende periode skal styret honoreres med kr 490.000.

Dersom det velges en ekstern styreleder, vil honoraret for denne rollen utgjøre kr 300.000"

Mot

"Forslaget stemmes ned. Honorering skal avgjøres på etterskudd, med unntak av evt ekstern styreleder."

Sak 6: Vedtektsendringer fra styret

Lagt frem av styret

Se vedlegg med endringsforslag. Den største endringen er at styret foreslår å fjerne varamedlem. Ellers er det flere mindre endringer og presiseringer for å gjøre vedtektene lettere å lese og bruke.

Styrets forslag (Styrets innstilling)

"Styrets forslag til endringer av vedtektene vedtas»

Mot

"Forslaget stemmes ned. Honorering skal avgjøres på etterskudd, med unntak av evt ekstern styreleder."

Sak 7: Felling av trær og busker generelt

Lagt frem av Ivar Sand

STYRETS INNSTILLING

Et profesjonelt trefellingsfirma tok en vurdering av trærne og de anbefalte å felle trærne. Hadde de anbefalt beskjæring hadde vi gjort det i stedet og det gjelder fremtidige trær også. Styret mener at det IKKE er lurt å legge dette inn i vedtektene.

INNSENDERS BEGRUNNELSE

I april 2024 ble to flotte furuer på plassen bak høyblokka felt. Styret sa at årsaken til at treet (det ene av de to) måtte felles, var at det var delvis dødt og utgjorde en fare for fall og skade, og at det var nødvendig å fjerne det for å forhindre skader på mennesker og eiendom. I tillegg sa Styret at treet ikke var stabilt da det lente seg mot lysstolpen.

Det er vel og bra at styret utfører trefelling når trærne utgjør en fare for skade, men styret tar ikke like mye hensyn til å ta vare på borettslagets beplantning.

Nå var jeg ikke kjent med trærne i detalj, men de så grønne og fine ut fra mitt vindu i høyblokka, og etter fellingen så jeg på stubbene og fant ikke noe dødt der. Jeg konkluderte med at trærne var livskraftige, og at felling kunne ha vært unngått.

Mot (Styrets innstilling)

"Forslaget avvises"

Innsenders forslag

Følgende skal legges inn i vedtektene under nytt punkt "4.5 Vedlikehold av utearealer":

"Bare de døde delene av et tre eller en busk eller de delene som er til hinder for omgivelsene, kan fjernes. Bare helt døde trær/busker kan felles."

Sak 8: Erstatning for to felte furuer

Lagt frem av Ivar Sand

STYRETS INNSTILLING

Vi er åpne for forslag til hvor vi kan plante, men akkurat der furuene stod er nok ikke noen god ide med tanke på lyktestolpen. Vi har nå en anleggsgartner som innkallingsvikar for vaktmester og er i dialog med han rundt forslag til beplantning. Styret mener at generalforsamlingen ikke er riktig forum for å ta denne avgjørelsen og foreslår å avise forslaget.

INNSENDERS BAKGRUNN

I april 2024 ble to flotte furuer, jeg tror de var aleppofuruer, felt på plassen bak høyblokka.

Mot (Styrets innstilling)

Innsenders forslag

"To nye trær, aleppofuruer eller trær av en lignende art, plantes på det samme stedet bak høyblokka eller om ønskelig på et annet sted der de vil ha like stor positiv verdi for beboerne i borettslaget."

Sak 9: Erstatning av trær og busker generelt

Lagt frem av Ivar Sand

STYRETS INNSTILLING

Vi er åpne for forslag og tilbud. En vurdering må tas når vi river trær og busker på om det er forsvarlig og ønskelig for beboere å plante nye på samme sted. Vi har nå en anleggsgartner som innkallingsvikar for vaktmester og er i dialog med han rundt forslag til beplantning. Styret mener at generalforsamlingen ikke er riktig forum for å ta denne avgjørelsen og foreslår å avvise forslaget.

INNSENDERS BAKGRUNN

I de mer enn 20 årene jeg har bodd her er stadig mer beplantning blitt fjernet fra den runde plenen i sentrum på plassen bak høyblokka. Jeg mener å huske at det var fem trær/busker der da jeg flyttet hit, men nå er det bare ett tre og én busk igjen. Beplantning er også fjernet fra andre deler av borettslagets område.

Mot (Styrets innstilling)

"Forslaget avvises"

Innsenders forslag

"Felte trær/busker erstattes av nye trær/busker av samme eller en lignende art på samme sted eller på et annet sted og i samme antall der de vil ha like stor positiv verdi for beboerne som på det opprinnelige stedet.

Sak 10: Mating av fugler

Lagt frem av Ivar Sand

STYRETS INNSTILLING

Styret forstår Sands hensyn til fugler, men mating vil skape store utfordringer. Vi mottar allerede mange klager på fugleplager, og vaktmester må ofte sjekke tak for reirbygging. Mating kan også tiltrekke rotter og andre skadedyr, noe vi aktivt jobber for å unngå gjennom avtale med skadedyrfirma. Utlegging av mat i fellesområder vil derfor motarbeide dette arbeidet.

Styret anbefaler at forslaget stemmes ned.

INNSENDERS BAKGRUNN

Jeg mener at mating av fugler bør ikke være forbudt, men gjøres mulig for dem som ønsker å hjelpe fuglene.

Måkene er hos oss fordi de ikke finner mat der de fant mat før, og det har skjedd på grunn av menneskeskapte årsaker som varmere klima, overfiske, miljøgifter og naturinngrep, men også av andre, ikke menneskeskapte årsaker. De sliter med livene sine slik som vi, bare mye verre. Derfor bør vi i det minste ha en positiv holdning til måkene istedenfor å behandle dem som skadedyr.

At skjærene kan være noen plage er meg uforståelig. At et skjærepar slår seg ned hos oss er ikke noen trussel, men et privilegium. Jeg har hørt at skjærer setter bo nær mennesker fordi der er reirene deres beskyttet mot å bli røvet av andre fugler, som er mer sky for mennesker enn skjærene.

Mot (Styrets innstilling)

«forslaget avvises»

Innsenders forslag

Styret lager til et sted der de beboerne som ønsker det, kan mate fugler.

Sak 11: En alternativ måte å utføre store vedlikehold på

Lagt frem av Ivar Sand (Se vedlegg)

STYRETS OPPSUMMERING

Ivar foreslår at store vedlikeholdsprosjekter utføres gradvis over flere år uten lån, og at styret selv administrerer arbeidet. Styret støtter ikke forslaget, blant annet fordi borettslaget mister fordeler ved stordrift, prosjektene blir dyrere og mer kompliserte, kvaliteten kan bli dårligere, og styrets arbeidsbelastning vil øke betydelig. Styret har ikke byggtknisk kompetanse til å lede slike prosjekter selv, og å leie inn prosjektledelse løpende vil være svært kostbart og lite bærekraftig over tid.

SE VEDLAGT SAKSFREMLEGG

Mot (Styrets innstilling)

"Forslaget avises"

Innsenders forslag

Følgende legges inn i vedtektenes

"8.2 Styrets oppgaver og myndighet":

"Vedlikeholdsoppgaver som innebærer reparasjon eller utskifting av objekter i alle eller i mange av leilighetene, utføres ikke i én omgang, men ved å ta ett objekt av gangen i løpet av et tidsrom på flere år fortrinnsvis uten å ta opp lån. Arbeidet administreres av styret og utføres av dem som styret velger å gi arbeidet til."

Sak 12: Stoppe ventilasjonsanlegget

Lagt frem av Vesselin Parvanov

STYRETS INNSTILLING

En andelseier har fremmet forslag om å stoppe bruken av det nye ventilasjonsanlegget på grunn av opplevd støy. Styret gjør oppmerksom på at anlegget er lovlig, forskriftsmessig montert og fungerer som det skal. Dersom enkelte vifter støyer unormalt, vil dette bli håndtert gjennom reklamasjonsretten. Styret mener at eventuelle feil bør utbedres, ikke at anlegget stenges, og at saken burde vært løst i dialog før forslag om omfattende tiltak fremmes.

Mot (Styrets innstilling)

"Forslaget avises"

Innsenders forslag

"Stopp elektrisk ventilasjon av lavblokker (stopping av elektriske vifter) på grunn av kraftig overskridelse av støystandarder som skape et helsefarlig miljø."

Sak 13: Beskjæring av tuja utenfor Rv 36

Lagt frem av Kari i nr 36.

STYRETS INNSTILLING

En andelseier har foreslått å beskjære thujabusken ved Rødtvetveien 36 på grunn av opplevde problemer med fugleaktivitet og ulemper på verandaen. Styret har behandlet saken og har vurdert både individuelle hensyn og fellesverdier for borettslaget. På bakgrunn av dette anbefaler styret å ikke gjennomføre foreslått beskjæring, da eksisterende beplantning gir viktige miljøfordeler, forbedrer bomiljøet for flere beboere og bidrar til å bevare nærmiljøets grønne preg.

Mot (Styrets innstilling)

"Generalforsamlingen avviser saken."

Innsenders forslag

"Tujahekkene utenfor Rv 36 skal beskjæres kraftig så snart som mulig"

Til Bakkely borettslag

Sak til Generalforsamlingen 2025.

Beskjæring av tuja utenfor Rødtvetveien nr. 36.

Det er plantet 2 tujaer utenfor Rødtvetveien nr. 36. Disse står mye nærmere verandaene hos oss i nr. 36 enn i resten av borettslaget. Det er stor aktivitet fra duer, spesielt i den øverste tujaen mot Rødtvetkroken. I den senere tid er det også dukket opp skjærer. På bildet har jeg tegnet en ring rundt stedet der fuglene er mest aktive.

Jeg kan ikke ha vinduene åpne på min veranda av frykt for å få fuglene inn på verandaen og i verste fall inn i leiligheten. Vinduene blir veldig tilgriset av flaksingen til fuglene.

Det er også svært plagsomt/skummelt å sitte på verandaen når de store fuglene til stadighet flyr veldig nærme. De lager også en god del støy, kurring og kraking.

For å unngå oppblomstring av fuglekolonier ønsker jeg at vi vedtar beskjæring av tujaen øverst mot Rødtvetkroken og at vi samtidig vedtar regler for hvor stor tujaen kan få lov å bli. Jeg foreslår at den max får bli 1,5 meter.

Plan og bygningsetaten opplyser at tujaer ikke er klassifisert som trær, og at de derfor kan beskjæres fritt. Tuja kan klippes hele året, men det er best å klippe fra telen har gått og til september. De bør klippes årlig. Det er/vil bli fugleunger i tujaene så selve beskjæringen bør vi kanskje vente med til høsten 2025.



Sak 14: Forbedring av fellesområde

Lagt frem av Tone Strøm og Børge Lund

1. Avsetting av område til plantekasser/pallekarmer for dyrking av mat

STYRETS INNSTILLING:

Styret setter stor pris på beboerengasjement og initiativ til å skape liv i fellesområdene. Samtidig må vi ta hensyn til at Bakkely Borettslag består av 322 andeler. Det er derfor verken praktisk gjennomførbart eller

mulig å etablere rettferdige ordninger for fordeling av individuelle dyrkingsområder. På bakgrunn av dette kan ikke forslaget imøtekommes på nåværende tidspunkt.

2. Mer beplantning – hekker, blomsterbed, busker, frukttrær
STYRETS INNSTILLING:

Dette er absolutt noe styret er positive til å vurdere videre. Vi oppfordrer beboere som har konkrete forslag, og som ønsker å bidra i samarbeid med styret, til å sende oss en e-post. Ved dugnadsbaserte initiativ kan styret etter avtale dekke nødvendige utgifter til for eksempel planter og frø.

3. Tilbakeføring av områder til naturtomt
STYRETS INNSTILLING

Styret har valgt å ikke gå videre med dette forslaget. Vi ønsker å bevare de åpne grøntområdene slik at de er trygge, oversiktlige og praktiske å vedlikeholde.

4. Lengre intervaller mellom plenklipp
STYRETS INNSTILLING

Takk for innspillet. Vi tar det med oss i den videre dialogen med vaktmestertjenesten. Samtidig må vi ivareta behovet for at fellesområdene fremstår som ryddige, velstelte og tilgjengelige for alle beboere gjennom hele sesongen.

Mot (Styrets innstilling)

" Forslagene under punkt 1 og 3 avvises "

Vedlegg innsenders sak

Forslag om forbedring av fellesområder

Fra tone strøm <tonefredrikke@hotmail.com>
Dato lø. 12.04.2025 17:17
Til Bakkely Borettslag <bakkelyborettslag@outlook.com>

Hei! Vi vil gjerne komme med et forslag til styret om forbedring av fellesområder.

Mesteparten av fellesområdene til borettslaget nå består av plen som blir klipt helt ned veldig ofte. Dermed framstår det som en «grønn ørken» som verken er til glede for folk, dyr eller insekter. Vi foreslår følgende tiltak for å øke trivsel og gjøre områdene mer brukbare for beboerne.

1. Avsetting av et område til plantekasser/pallekarmer der beboere kan dyrke egen mat
2. Mer beplantning, f.eks. hekker, blomsterbed, busker, frukttrær
3. Tilbakeføring av områder til naturtomt
4. Lengre intervaller mellom hver plenklipp. Dette vil både kunne gjøre plenen/grøntområdene sunnere, og dessuten vil borettslaget kunne spare penger på det ettersom vaktmesteren bruker unødige mange timer på plenklippetraktoren, det vet alle som har vært hjemme en formiddag i sommerhalvåret.

Videre vil et skifte fra kortklipt plen til større plantemangfold være gunstig nå som vi går inn i ei tid med mer ustabil vær på grunn av klimaendringene. Mer beplantning vil kunne ta unna mer vann og hindre erosjon, og dermed beskytte bygningsmassen, hindre vanninnslag i kjellere og minske belastning på drenering. Det vil også kunne bidra til skygge og være generelt mer selvoppholdende, robust og billigere å vedlikeholde.

Mvh Tone Strøm og Børge Lund

Styrets årsberetning 2024

Tillitsvalgte i perioden

Styrets leder	Saba Bahibi Kahsay	Rødtvetveien 34
Styremedlem	Sølvi Sørensen	Rødtvetveien 34
Styremedlem	Nina Engbakken	Rødtvetveien 71
Styremedlem	Ine Nagel Holter	Rødtvetveien 69
Varamedlem	Elisabeth Backe-Hansen	Rødtvetveien 69

Styrets medlemmer har bestått av fire kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn, etnisitet eller legning ved valg og ansettelse. Varamedlemmet har hatt mulighet til å delta på samtlige styremøter.

Valgkomite: Det har ikke blitt oppnevnt en valgkomité dette året. Etter å ha undersøkt lovverket, innså vi at det ikke er lovpålagt å ha en valgkomite. Derfor har vi valgt å søke etter styremedlemmer gjennom innkallingen.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 322 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954 721 345, og ligger på Øvre Kalbakken i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: Gnr. 90, Bnr. 270, Bnr. 312

Borettslaget består av adressene Kristian Bogneruds vei 2, 4, 6 og 8 samt Rødtvetveien 30, 32, 34, 36, 38, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 57, 69 og 71.

FORRETNINGSFØRER, REVISOR OG VAKTMESTER

Forretningsførselen i 2023 ble utført av PHM forvaltning AS, og den autoriserte regnskapsføreren Yngve Abrahamsen hadde ansvaret for regnskapsførselen. Borettslagets revisor er BDO AS.

Borettslagets faste vaktmester er Niklas Holten Østborg. Tilkallingsvikarer benyttes ved behov.

Styret er ikke kjent med at borettslagets virksomhet påvirker det ytre miljø. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Borettslaget har en vaktmester ansatt, samt to vikarer. Det er ikke registrert noen skader eller ulykker knyttet til arbeidsforholdet i 2024

EIERSKIFTER

I 2024 ble det overdratt 16 leiligheter i borettslaget. Det er en nedgang på over 4% fra året før, og kan indikere at beboere ønsker å bli boende i borettslaget.

MØTEVIRKSOMHET

Styret har avholdt 14 ordinære styremøter i perioden, i tillegg til 8 ekstraordinære styremøter og arbeidsmøter med hele eller deler av styret for å organisere flere store pågående prosjekter, rydde dugnader og arbeide for å spare penger for borettslaget.

BEBOERHENVENDELSER

Det har vært mange henvendelser og spørsmål om ulike saker til både styret og vaktmesteren. Vi setter pris på engasjementet, men oppfordrer alle om å søke informasjon på hjemmesiden vår, i informasjonsheftet og på infotavlen i oppgangen din, slik at styret kan fokusere på sine arbeidsoppgaver. Det er viktig at beboerne

setter seg inn i vedtektene for å forstå hva som er styrets ansvar og hva som er beboernes ansvar. De fleste spørsmålene beboerne har, finnes allerede besvart i disse dokumentene

BOMILJØ

Styret ber hver enkelt beboer om å tenke over og ta ansvar for sitt lokalmiljø. Vi ønsker å skape trivsel både inne i fellesarealene og ute på fellesområdene, og ber derfor alle beboere om å gjøre det samme. Når reglene for blant annet avfallshåndtering, containere og fellesboder ikke følges, fører dette til betydelig søppel og skitt, noe som kan medføre ekstrakostnader for borettslaget og i verste fall økt husleie. Vennligst ta hensyn til dine naboer og følg våre husordensregler.

AVFALLSHÅNDTERING OG SORTERING

I våre søppelsiloer skal det kun kastes sortert avfall i knyttede poser og papp må rives opp i mindre deler for at det skal bli plass. Nærmeste glass- og metallcontainer er ved Narvesen ved Kalbakken T-bane. Skarpe gjenstander skal ikke kastes direkte i siloen for å unngå skade. Skade på siloene er svært kostbart for oss og påvirker våre felleskostnader

Vi har dessverre gjennom året opplevd at flere hensetter søppel på utsiden av søppelcontainere, noe som ikke er lov, og det har blitt utstedt flere bøter for dette.

BRUDD PÅ AVFALLSREGLER MEDFØRER BØTER

Vi har sendt bøter til beboere som har kastet søppel utenfor dunkene. Faktura blir sendt til de det gjelder, i tråd med forskrift om miljørettet helsevern og borettslagets ordensregler.

all søppel skal kastes i riktige beholdere. Søppel som etterlates på bakken eller i fellesområder vil ikke bli tolerert.

ULOVLIG PARKERING

Vi har dessverre gjennom året sett at det har vært flere tilfeller av feilparkering/ulovlig parkering i borettslaget. Det har da blitt utstedt bøter på dette. Vi oppfordrer alle til å overholde parkeringsreglene til det beste for alle.

BRANNSIKRINGSUTSTYR - PULVERAPPARAT

Hvert femte år gjennomfører borettslaget kontroll av manuelt slokkeutstyr (pulverapparater) i henhold til Forskrift om brannforebygging. I tillegg har hver andelseier plikt til å gjennomføre en årlig egenkontroll ved å snu brannslukningsapparatet, for å hindre at pulveret klumper seg.

Brannslukningsapparatene skal byttes ut hvert 10. år. Neste utskifting skjer i løpet av 2025. Beboere som ikke selv legger ut for nytt brannlokaleapparat, vil bli fakturert for apparatet samt eventuelle kostnader knyttet til henting og utskifting.

FASADEENDRING

Styret ønsker å minne andelseiere på at det ikke er anledning til å foreta endringer som å f.eks male dørene sine og gjøre endringer på balkongen, inkludert å gjøre den om til et soverom ved å tette balkongglasset med paneler. Dette er i strid med reglene fastsatt av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, som ikke tillater slike endringer på balkonger. En fagperson må søke om tillatelse hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune før slike endringer eventuelt kan gjennomføres. Det er viktig at beboerne tar ansvar og unngår å gjøre endringer på fasaden, balkongen, dører og vinduer uten tillatelse.

FORSIKRING

Borettslagets husforsikring gjennom Protector Forsikring via Profinans har polisenummer 2860217.

I løpet av 2024 var det totalt 5 forsikringssaker i leiligheter og 1 i felleskjeller. Vi ser en økning i vannskader forårsaket av oppadgående vannrør, tette avløpsrør og utette badromssluker.

Vi minner om at det er et krav at baderommet er tett. Badene våre ble opprinnelig designet for bruk av badekar/dusjkabinett. Dersom du ikke har dokumentasjon på at ditt bad følger våtromsnormen, bør du benytte dusjkabinett/badekar med direkte avløp i sluket. Ettersom det ikke har vært gjennomført noen felles oppgraderinger av baderommene, ligger ansvaret for å hindre vanngjennomtrenging hos den enkelte andelseier.

Vi minner også om at alle som har installert vaskemaskin på kjøkkenet også må installere automatisk lekkasjestopper. Andelseieren vil bli gjort ansvarlig for egenandelen ved forsikringsaker dersom ansvaret for lekkasjen ligger hos dem.

Det er altså et krav til waterguard (vannstopper) i rom uten sluk, og denne skal installeres av rørlegger. Vår rørlegger med rammeavtale estimerer pris for dette til å være rundt 5-6000,- pr 2025. Det medfølger da dokumentasjon og bruksanvisning for aktuelle vannstopper. Ved installering av vaskemaskin på kjøkkenet, må det i de fleste tilfeller legges vann og avløp til maskinen. Anbefaler derfor å ta kontakt med rørlegger for befaring og prisoverslag.

Nabonettverk Rødtvet – Planlagte byggeprosjekter

Det planlegges bygging av boligblokker i 4 etasjer, plassert tett inntil Rødtvetveien og nær Rødtvet gård. I tillegg legges det opp til sykkelvei på begge sider av veien. Styret har vært involvert i prosessen og har levert innspill og merknader til disse sakene, da prosjektene påvirker både grøntområder, siktlinjer, bokvalitet i nabolaget og tilgjengeligheten til parkeringsplasser.

Garantien på rørforsterkning i avløpsrørene fra Proline

Garantien på rørforsterkningen fra Proline utløper i desember 2025. For å vurdere videre tiltak, må levetiden og tilstanden på rørstrekningen gjennomgås på nytt. Eventuelle utbedringer vil baseres på tidligere historikk og en teknisk vurdering. Rørene ble inspisert av Proline 29.04.2025, og vi avventer nå rapporten før videre beslutning tas.

Skadedyr

Borettslaget har skadedyrforsikring gjennom Norsk Hussoppforsikring med kundenummer 1472802. Det var 2 saker med skadedyr i 2024, inkludert en sak med Sagtannet melbille og en sak med skjeggkre. Begge sakene ble sanert på en tilfredsstillende måte.

Vi anbefaler alle å ha en privat innboforsikring som dekker skade forårsaket av skadedyr, og å ta forholdsregler ved reising. Husk å melde fra til styret tidlig dersom du mistenker at det er skadedyr i din leilighet eller i fellesområdene.

Fugler

Styret har mottatt klager på måker og skjærer i området fra både beboere og personer utenfor borettslaget. Derfor har vi investert i skremmeeffekter som skremselfugler, kunstig slange og installert duepigger på enkelte endevegger og tak som er tilgjengelige for fuglene. Vaktmesteren har også gjennomført flere inspeksjoner av taket for å sjekke om det har blitt påbegynt reirbygging.

Vi minner om at mating av fugler ikke er tillatt på våre områder. Dette kan føre til økt bestand av fugler og økt risiko for andre skadedyr som mus og rotter i våre boligblokker. Styret og vaktmestrene har observert at noen beboere ikke respekterer forbudet mot mating av fugler, og vi ber derfor alle inderlig om å bidra til å holde våre områder fri for skadedyr.

HUNDELUFTING

Vi observerer at mange velger å luften sine hunder på borettslagets plener. Det er ikke tillatt å luften hunder på borettslagets grøntområde. Vi ber alle om å ta hensyn til dette. Dette er et brudd på husordensreglene, som igjen kan resultere i at tillatelsen til hundehold blir tilbaketrukket. Det vil bli satt opp skilt og gjerder.

MC PARKERING

På grunn av støy og unødvendig kjøring innenfor bommene, ber styret andelseiere med motorsykkel om å parkere i gaten eller på oppmerkede MC-plasser og ikke foran våre inngangspartier. Parkering utenfor oppmerkede plasser kan medføre bøter og borttauing.

Vi ser også at noen hensetter motorsykler nærmest permanent på parkeringsplassene og bruker dem som oppbevaringsplass. Dette er ikke tillatt. Plassene for MC-parkering skal kun være for motorsykler som er i normal daglig bruk.

MUGG

Styret har i løpet av dette året fått rapporter om noen tilfeller av muggsopp i leilighetene. Etter undersøkelser har det blitt klart at disse leilighetene ikke har hatt tilstrekkelig lufting, det vil si at alle eller de fleste ventilene har vært lukket og til og med forseglet. Derfor er det svært viktig å holde ventilene, både på vegger og vinduer, åpne. Dette sikrer naturlig og god luftsirkulasjon i leilighetene og bidrar til å unngå slike problemer.

OPPUSSING AV BAD

Enkelte andelseiere ønsker å rehabilitere, og alle må kontakte styret på forhånd for instruksjoner og søknad hvis rehabiliteringen omfatter borettslagets felles rørstrekninger. Det er kun tillatt å benytte godkjente fagfolk, og ferdigattest (FDV) i henhold til våtromsnormen skal leveres til styret etter endt rehabilitering. Bytte av sluk kan refunderes med inntil 8 000 kr, mot fremleggelse av ferdigattest og spesifisert kvittering for bytte av sluk. Rehabilitering gjøres på eget ansvar og økonomisk risiko. Styret kan selvfølgelig ikke garantere at det ikke vil bli nødvendig med felles rehabilitering i fremtiden. I så fall vil det ikke bli gitt noen økonomisk erstatning til de som allerede har rehabilitert sitt bad.

PARKERING

Borettslaget har 85 parkeringsplasser. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten, men søkes elektronisk via vår hjemmeside og tildeles etter venteliste. Parkering koster 150 kr per måned. Oppsigelse gjøres skriftlig til styret per e-post og har en måneds oppsigelse fra den 1. i hver måned. Det er ikke anledning til å ha både parkering og garasje samtidig. Ved inngåelse av avtale om garasjeplass refunderes ikke månedsbeløpet for parkering. Plassen kan ikke benyttes i perioden hvis andelseieren har overtatt garasjeplassen.

Borettslaget har avtale med P-Service AS om parkeringskontroll på borettslagets område. Denne avtalen er kostnadsfri for borettslaget. Per 1. mai er det 2 ledige parkeringsplasser. Vi oppfordrer alle med parkeringsplass til å ta hensyn til naboene og være oppmerksomme på barn som leker. Vennligst hold svært lav fart på våre områder. Vi ønsker ingen ulykker.

RYDDEDUGNAD MED CONTAINERE

Det ble gjennomført felles dugnad med containere den 12. juni 2024. Farlig og elektronisk avfall ble hentet gratis av Oslo kommune. Franzefoss leverte containere for vanlig avfall.

Vi minner om viktigheten av riktig sortering for å unngå bøter.

Ryddedag er planlagt 26. mai 2025. Mer info kommer på oppslagstavlene.

Vi minner om at alle kan levere avfall gratis opptil 20 ganger i året hos Haraldrud Gjenvinning ved bruk av appen Oslonøkkelen.

TRAPPEVASK

Etter en del klager på renhold, startet nytt renholdsbyrå opp januar 2024. Sefbo Renhold er et større selskap med erfaring fra flere borettslag. Det har vært noen få klager som har blitt håndtert til vår tilfredsstillelse.

Skulle det være noen klager, så er det ønskelig for å sikre en effektiv håndtering av disse at alle klager rettes skriftlig til borettslagets e-postadresse, og vi oppfordrer gjerne til å legge ved bilder hvis det er mulig. Vi vil også minne om at det er viktig å ta inn dørmattene på torsdager slik at flatene kan bli grundig vasket.

I høyblokken er det kun ytterganger, trapper og heis som vaskes. Hver tripplet og duettgang er det beboere selv som må vaske, og styret anbefaler oppsett av vaskelister.

TV OG INTERNETT

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette, kan du ringe Telenor på 915 09 000 eller besøke deres hjemmeside www.telenor.no.

Decoderen T-We Boks leies av borettslaget av Telenor og skal derfor følge med leiligheten ved salg. Alle beboere kan nå sette sammen en pakke med internett- og TV-kanaler tilpasset den enkeltes behov. Hvis du ønsker en utvidet pakke, kan dette betales separat. Ny eier må registrere seg på Min side for å kunne velge kanaler og tilpasse pakken som ønsket. Det er viktig at dette gjøres ved overtagelse. Telenor øker sine priser etter konsumprisindeksen hvert år.

VASKERIER

Styret har mottatt klager angående kasting av klær og avfall. Det er ikke tillatt å kaste klær eller annet avfall i vaskeriets søppelpose. Det er kun tillatt å kaste lo fra filteret fra tørketrommelen. Rydd etter deg, og husk at den som går sist må feie gulvet. Husk å følge rutinene.

OPPGRADERING AV BOM – RØDTVETVEIEN 69

Bomløsningen ved innkjøringen til Rødtvetveien 69 er nå oppgradert. Den nye bommen styres sentralt av styret, og nødstatene har mulighet til å åpne den ved å kontakte sentralen. For øvrige brukere og beboere er det innført betalingsterminal med kortbetaling, avgiften er 20 kroner.

BODER

Alle borettslagets leiligheter disponerer boder. I høyblokkene er alle disse plassert i kjelleren, mens lavblokkene har bod i kjeller og i hver etasje. Det har i 2024 og 2025 blitt avdekket at noen beboere på eget initiativ har benyttet seg av tomme boder for oppbevaring av eiendeler. Styret ønsker å presisere at alle leiligheter er pliktig til å holde sine boder låst, uansett om de benyttes eller ei. Alle boder er merket med leilighetsnummer, så er man usikker, kan man lett finne egen bod.

FELLES BRANNVARSLINGSSYSTEM

På bakgrunn av de avvikene vi fikk, og for å oppfylle kravene i Byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF-85), har styret gjort en omfattende innsats for å oppfylle kravene i forskriften og andre relevante standarder for brannsikkerhet. Dette er oppsummering av de viktigste punktene og videre arbeid som er gjort.

Det er installert et felles brannvarslingsanlegg gjennom Norsk Brannvern, i henhold til dagens standarder (NS-EN 54, NS3960:2019). Det er installert ulike typer detektorer og alarmorganer i fellesarealer, trapperom og leiligheter. Vi takker for beboernes samarbeid og vilje, og for innsatsen dere har gjort.

Betjening av avstillingsbryter for røykvarsler: Ved utløst alarm i egen leilighet vil en brannalarmen i leiligheten begynne å pipe, og et lite lys i avstillingsbryteren vil lyse. Ingen andre i bygget blir alarmert før det har gått 3 minutter. Ved uønsket alarm (utløst pga. matlaging, etc.):

1. Åpne vinduer/verandadør for lufting og vift gjerne med et håndkle ved røykvarsleren for å fjerne røyken. BRUK MAKS 2 minutter. Alarmen går til hele bygget etter 3 minutter. Gå ut og bruk brannpanelet for å slå av alarmen.
2. Luft ut leiligheten ytterligere for å fjerne røyken helt. Hvis røyken ikke er luftet ut innen 3 minutter etter at den svarte knappen er trykket, utløses alarmen på nytt, denne gangen i hele bygget. Alt går tilbake til normalt hvis røyken er borte innen 3 minutter.

KLAGESAKER FRA BEBOERE BEHANDLET I 2024

Styret har i løpet av 2024 mottatt og behandlet flere klager fra beboere. Totalt er det registrert 38 saker, som er håndtert gjennom e-postkorrespondanse, skriftlige henvendelser og dialog med involverte parter. Sakene er vurdert og fulgt opp i tråd med borettslagets retningslinjer.

FØRLIKSRÅD/TINGRETT

Styret har i 2024 måtte bruke en del tid på en pågående sak som krevde advokatbistand. På grunn av personvern, har vi ikke anledning til å beskrive denne saken nærmere i en årsberetning, men saken er under prosess.

KJELLERVEGGER OG LEKEPLASS – VEDLIKEHOLD

Vaktmesteren har gjort en flott innsats med å male alle kjellerveggene i både lavblokkene og høyblokken. Arbeidet ble fullført våren/sommeren 2024. I tillegg har han malt og utbedret lekeplassen.

OPPGRADERING AV VASKERI-BETALINGSTERMINALER

I løpet av 2024 har det vært flere tilfeller av hærverk og ødeleggelse på kortautomatene i enkelte vaskerier. Ved innhenting av ulike anbud ble det tydelig at det tidligere systemet er i ferd med å fases ut. På bakgrunn av dette besluttet styret å erstatte de gamle automatene med nye betalingsløsninger. Det er nå installert direkte betalingsautomater i alle vaskerommene. Disse gjør det mulig for beboere å betale med bankkort på stedet, uten behov for vaskekort. Totalt er 9 betalingsterminaler blitt byttet ut.

OPPRYDDING AV SYKLER

Styret har gjennomført en opprydding av sykler og barnevogner i fellesarealene til borettslaget. Vi oppdaget mange gjenstander som åpenbart har stått ubrukt i flere år. Noen av disse var ikke korrekt merket, men etter kontakt med eierne, ble de tilbakelevert. Det er viktig at alle tydelig merker sine gjenstander med navn, adresse, telefonnummer og korrekt årstall. Feilplasserte gjenstander kan nemlig utgjøre en risiko for brannsikkerheten i borettslaget.

Brannalarmsystem og sikkerhetstiltak

Ved brann, ring 110. Varsle også andre beboere.

Brannalarmsentral

Hver blokkrekke er utstyrt med en egen brannalarmsentral, og det er montert brannalarmpanel i hver inngang. Disse viser nøyaktig hvilken detektor som har utløst alarmen. Det er ikke tillatt å fjerne eller dekke til røykdetektorene i leiligheten. Dette anses som et brudd på brannforskriftene og kan få alvorlige konsekvenser. Ved oppussing skal styret varsles på forhånd, slik at nødvendige justeringer kan registreres i systemet.

Oppbevaring av propanbeholdere

Vi har mottatt avvik knyttet til oppbevaring av propanbeholdere i private boder. Vi minner om at oppbevaring av gass er strengt forbudt, da dette utgjør både eksplosjons- og brannfare.

Oppbevaring av eiendeler – Brannsikkerhet

Av hensyn til brannsikkerhet og frie rømningsveier er det kun tillatt å oppbevare sykler og barnevogner i fellesrom i kjelleren. Sykler skal henges på veggmonterte stativer, som vil merkes med leilighetsnummer. Barnevogner skal plasseres på anvist gulvplass i samme rom.

Alt må være tydelig merket med navn og leilighetsnummer.

Det er ikke tillatt å oppbevare eiendeler i trappeoppganger eller andre fellesarealer. Alt annet utstyr skal oppbevares i leiligheten eller i bod.

Styret og vaktmester forbeholder seg retten til å fjerne umerkede eller feilplasserte eiendeler uten forvarsel, på eiers regning og risiko.

Gjenstående arbeid ved gjeldende brann

Brannsikring av dører: Kjellerdører og oppgangsboder anbefales byttet ut med branngodkjente dører innen 2-5 år fra 2022.

Brannslukningsapparat: Det må installeres brannslukningsapparater i fellesområdene.

Ventilasjonsluker: Det er behov for videre arbeid med ventilasjonsluker for å sikre god brannsikkerhet.

Den økonomiske situasjonen tilsier at styret må prioritere hva som er mest presserende blant disse oppgavene og fortsette å jobbe med å oppfylle kravene for å sikre trygghet for beboerne.

UTSKIFTING AV AVTREKKSAGGREGAT – RV 69 OG 71

På grunn av gjentatte klager på tilbakestrøm av luft i flere leiligheter, har styret besluttet å oppgradere ventilasjonssystemet i RV 69 og 71. Etter vurdering av flere tilbud ble Ateam valgt som leverandør, basert på erfaring fra lignende prosjekter. Arbeidet ble gjennomført fra slutten av 2023 og fullført i 2024.

Det gamle systemet hadde en kapasitet på ca. 6300 m³/t, som ikke dekket behovet for de 60 boenhetene per vifte. De nye aggregatene har nå en kapasitet på ca. 12 000 m³/t per vifte og oppfyller dagens krav.

Styret minner om at det ikke er tillatt å koble elektriske vifter til det felles ventilasjonssystemet, da dette forstyrrer anlegget og bryter med husordensreglene.

ULOVLIG FREMLEIE/BRUKSOVERLATING:

Styret har også gjennom denne perioden etter forrige generalforsamling oppdaget flere tilfeller av ulovlig fremleie (Bruksoverlating). Dette har medført betydelig tidsbruk. En bekymring er at styret ikke har full oversikt over hvem som faktisk bor i borettslaget, noe som kan være problematisk ved alvorlige hendelser, som f.eks brann. I tillegg kan ulovlig fremleie medføre skatteunndragelse, ulovlige adresseregistreringer og potensiell svindel, både økonomisk og knyttet til trygdeytelser. Styret ser derfor svært alvorlig på denne praksisen.

Det er et krav om å søke gjennom et skjema for fremleie, og en leiekontrakt må vedlegges. Det er også viktig at styret har tilgang til andelseierens adresse og kontaktinformasjon.

Når styret blir gjort oppmerksom på ulovlig fremleie, vil andelseieren motta en skriftlig advarsel, og leieforholdet vil bli sagt opp. Ved ulovlig utleie vil leiekontrakten heller ikke være gyldig.

UTLEIE AV TAKPLASS TIL TELIA

Telia har leid tilsvarende plass for utstyret som Telenor har på taket. Styret har signert kontrakten med Telia for etablering av Telias antenneanlegg på taket, som vil gi inntekter til borettslaget. Etableringen starter i oktober 2024, og de betaler en leiepris på kr 43 750,- per år.

BYTTE AV OPPGANGSVINDUER, VINDUER OG BALKONGDØRER I HØYBLOKKENE

I 2024 gjennomførte styret en omfattende utskifting av vinduer og balkongdører i borettslaget.

Oppgangsvinduer i høyblokkene: Flere av disse vinduene var gamle, i dårlig teknisk stand og lekket betydelig – spesielt ved sterk vind og lave temperaturer. Dette førte til stort varmetap og redusert komfort i fellesarealene. Enkelte vinduer kunne heller ikke åpnes på en trygg måte, noe som utgjorde en sikkerhetsrisiko, særlig for barn. Utskiftningen var opprinnelig planlagt i 2022, men ble først gjennomført i 2024.

Vinduer eldre enn 2005: Det ble også skiftet ut øvrige vinduer som var teknisk svekket eller vurdert som en potensiell sikkerhetsfare. Enkelte beboere valgte tidligere å ikke bytte vinduer, men mange av disse ble nå skiftet ut.

Teknisk spesifikasjon: Alle nye vinduer og balkongdører er levert av SAPA AS, og har bronseanodisert HX 30-overflate, 3-veis side-/topphengsler, innadslående beslag med låsbar vrider, samt 3-lags energiglass (ES4-18-4-18-ES4) med personsikring.

Støtte fra Oslo kommune: På bakgrunn av prosjektet søkte styret om ENØK-støtte, og borettslaget mottok i 2024 et tilskudd på ca. 957 750 kroner fra Klimaetaten i Oslo kommune.

NY HJEMMESIDE

Vi har nå lansert en ny og gratis hjemmeside gjennom plattformen styret.com. Tidligere brukte vi one.com, som kostet borettslaget 800 kroner i året. Ved å gå over til styrt.com får vi en mer kostnadseffektiv løsning som samtidig gir både beboere og styret bedre oversikt og enklere kommunikasjon.

Hjemmesiden er knyttet direkte til plattformen som styret bruker til innkallinger, dokumenthåndtering og styrearbeid. Det gjør det lettere å holde alt samlet på ett sted.

På nettsiden finner du: Nyheter og beskjeder fra styret, vedtekter, husordensregler og andre dokumenter, kontaktinformasjon til styret, kalender med viktige datoer og arrangementer, elektroniske søknadsskjemaer som kan sendes direkte til styret
mulighet for å sende inn spørsmål og henvendelser digitalt og Månedlige oppdateringer og informasjon fra styret

ARBEID SOM BØR PRIORITERES I 2025

- Utskifting av brannslukkingsapparater
- Oppgradering av ventilasjonen i lavblokkene
- Kartlegging av VVS (bad/sluk)
- Veggvask i trappeoppgangene
- Sykkelstativ
- Kartlegging av stoppekraner i alle leiligheter

LANGSIKTIG VEDLIKEHOLD I BAKKELY

Styret ser behov for enkelte vedlikeholdstiltak i årene som kommer. Vi har også mottatt innspill og ønsker fra beboere knyttet til noen av disse sakene.

Følgende tiltak er identifisert som nødvendige, men tidspunkt for gjennomføring er foreløpig ikke fastsatt:

- Fasader og inngangspartier (lavblokker): Utskifting og vedlikehold av inngangspartier samt bodvinduer i samme fasadeparti.
- Grunnarbeid og drenering: Forbedring av grunnforhold og drenering rundt bygningene.
- Leskur for traktorutstyr: Etablere overbygg for lagring av vedlikeholdsutstyr.
- Brannsikring: Utskifting av brannvinduer og branndører, inkludert dører til kjeller, oppgangsboder og kjellerboder.
- Fasadevask: Rengjøring av gavlvegger på alle blokker.
- Utendørs sykkelbod: Bygging av nye sykkelboder utendørs.
- Teknisk tilstand på tak: Rør, isolasjon og klemringer på tak er i dårlig stand og må utbedres innen 1–2 år.

Heisene i høyblokkene Rødtvetveien 69 og 71

Styret anbefaler at det på sikt legges en plan for utskifting av heisene i begge blokkene. Dagens heiser er gamle, og kostnadene knyttet til vedlikehold og reparasjoner er betydelige. Det vurderes derfor som fornuftig å begynne å sette av midler til fremtidig utskifting.

Den samlede kostnaden for utskifting av begge heisene er estimert til rundt 4 millioner kroner.

Heisen i Rødtvetveien 69 har i tillegg vært ute av drift i over to måneder grunnet motorfeil og andre tekniske problemer, noe som har vært svært belastende for beboerne.

Styret anbefaler at dette prosjektet vurderes som en prioritert oppgave i kommende budsjett- og vedlikeholdsplaner.

HISTORISK VEDLIKEHOLD I BAKKELY BORETTSLAG

Liste over vedlikehold og større innkjøp i borettslaget

Vedlikehold 2024

Bygningsmessige forbedringer og vedlikehold:

- Utskifting av vinduer i trappeløpene i høyblokkene Rødtvetveien 69 og 71.
- Utskifting av alle vinduer eldre enn 2005.
- Nytt gjerde montert rundt hele borettslaget.
- Lekeplass, kjeller og garasje er malt.
- Utskifting av radiator på vaktmesterkontoret.
- Utskifting av tak over inngangspartiene i høyblokkene.

Vaskeri og betalingsløsninger:

- Resterende 5 vaskerier har fått installert kortbetalingsterminaler.
- Bom med betalingsterminal og sentral åpning montert ved Rødtvetveien 69 og 71.

Belysning og elektriske installasjoner:

- Nye LED-lyskastere montert utenfor inngangene til Rødtvetveien 55–61.
- Justering av fotocellebryter for lyskasterne ved Rødtvetveien 34.
- Feilsøk og reparasjon av påkjørt lampe ved høyblokk.
- Montering av to nye LED-lamper utenfor fyrrømmet i høyblokken.
- Batteribackup installert for dørpumper i oppgang 55 og 69 og heis.
- Frakobling, demontering og innlevering av strømmåler for el.kjele i høyblokkens fyrrøm.

Vann- og varmesystem:

- Bytte av sirkulasjonsledninger i Rødtvetveien 30–32–34 og 63–65–67.
- Rødtvetveien 55: lekkasje i 30 år gammelt sirkulasjonsrør i kjeller – utbedret.
- Bytte av kolber på varmtvannsberederen i Rødtvetveien 69.
- Bytte av sirkulasjonspumpe i berederrommet Rødtvetveien 55–61.
- Reparasjon av varmtvannsbereder 2 i Kristian Bogneruds vei 4.
- Montering av ny termostatstyring for varmtvannsvarmepumpe i kjelleren, Rødtvetveien 57.
- Tilkobling av strøm til ny sirkulasjonspumpe i Kristian Bogneruds vei 4.

Skader og forsikringssaker:

- 5 forsikringssaker behandlet grunnet lekkasjer i: Rødtvetveien 55, Kristian Bogneruds vei 4 (2 stk.), Kristian Bogneruds vei 6 (2 stk.).

Annet vedlikehold:

- Vedlikehold og utbedring av kum ved Kristian Bogneruds vei 4.
- Trefelling gjennomført.

Vedlikehold 2023

- Ny kortbetalingsterminal for 4 vaskerier
- Ny Utskiftning av taket på Rødsvetveien 69 og 71
- Ny Utskiftning av avtrekksaggregat i Rødsvetveien 69 og 71.
- Ny Utskiftning av branngodkjente dører
- Ny Utskiftning av varmepumpene

- Ny Utskifting av låsbane-magnet for heisen i Rødtvetveien 71.
- Ny Utskifting av felles brannvarselsanlegg for alle oppganger
- Ny Radiator på vaktmesterens kontor:
- Ny Utskifting av vinduer og balkongdører
- Ny utskiftning av alle lysarmaturer i kjellerganger og fellesområder til LED med sensorer.
- Maling av vegger i fellesarealer i kjelleren.

Vedlikehold 2022

- Ny huske til lekeplassen ved Rødtvetveien 36, ny dumphuske.
- Reparasjon av sklie og øvrige apparater.
- Ny vaskemaskin vaskeri KBV2/4
- Ny tørketrommel RV 55
- Ny tørketrommel RV 65
- Ny tørketrommel RV 69
- Pussing og maling av alle postkasser i lavblokker
- Oppgradering av enkelte kjellerganger

Vedlikehold 2021

- Ferdigstilling pulje 2 og 3 vinduer i fasade. Totalt ca. 700 vinduer er byttet.
- Ny drivmaskin og wire heis Rødtvetveien 71
- Maling av alle kjellerdører, samt deler av kjellerområde i Rødtvetveien 67
- Avtrekk fra vaskeri er flyttet ut fra ventilasjonssjakt og rett ut av bygget i
- Ny vaskemaskin i KBV6/8
- Ny vaskemaskin i RV55/57
- Ny tørketrommel RV 36/38
- Ny kaldrulle RV 30-32-34

Vedlikehold 2020

- Ventilasjonsrens i alle leiligheter og gjennomgående kanaler
- Pulje 1 nye vinduer i fasade.
- Ferdigstilling av leilighetsdører, alle har nå godkjente branndører (B30). Totalt 101 dører ble byttet ut i 2019/2020
- Innkjøp av nye lys til stort juletre på tunet ved den store lekeplassen

Vedlikehold 2019

- Ny drivmaskin heis Rødtvetveien 69
- Første pulje leilighetsdører. Eldre pappdører ble byttet med godkjent B30.
- El tilsyn- Kampen elektriske rettet feil og mangler som ble påpekt på felles anlegg.
- Innkjøp av tørketrommel til KBV 6/8
- Innkjøp av vaskemaskin RV71
- Utskiftning av lysarmaturer i enkelte fellesområder
- Fjernet oljefyr og El-kjele, overgang til fjernvarme på grunn av nytt lovkrav fra myndigheter.

Vedlikehold 2018

- Utskiftning av vinduer og dører
- Lysarmaturer i høyblokk
- Nødvendig vedlikehold VVS
- Vedlikehold heiser

Vedlikehold 2017

- Brannsikring med evakueringsskilt i Rødtvetveien 69-71
- Utskiftning av vinduer og dører
- Vedlikehold røyk og brannvarslingsanlegg
- Utskiftning og vedlikehold av varmekabler i takrenner og nedløp
- Innkjøp av feiemaskin
- Innkjøp av juletrebelysning

Vedlikehold 2016

- Ny bom ved Rødtvetveien 69
- Utbedringer av vannledninger i Kristian Bogneruds vei 2
- Nye lekeapparater
- Ny sentrifuge Kristian Bogneruds vei 2/4
- Maling av vinduer

LÅNEFORHOLD

I årsregnskapet står det oppført tre lån og alle er i Handelsbanken med løpetid på 30 år. De ble tatt opp i henholdsvis 2017, 2021 og 2023. Pr 31.12.2023 hadde alle lånene en rente på 5.70%. Sum langsiktig gjeld pr 31.12.23 var 30 751 372,-. For ytterligere informasjon vises det til note 16 i årsregnskapet.

FELLESKOSTNADER

På grunn av en generell prisøkning på flere økonomiske områder tok styret og forretningsfører en vurdering av sameiets økonomi og kom frem til at en økning av felleskostnadene var nødvendig for videre forsvarlig drift. Felleskostnadene økte med 10% fra 01.02.2024. Økningen skyldes høyere utgifter som kommunale avgifter, forsikring, tv/bredbånd osv.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningen 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelige verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien.

Budsjett for 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Budsjettet vises i egen kolonne til høyre for regnskapet.

Vedlegg 1 til sak 3: Regnskap med noter og budsjett

Resultatregnskap år 2024

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Fellesinntekter		12 331 510	11 293 917	12 331 646	12 995 433
Andre inntekter	1	6 837 474	5 840 706	6 781 677	5 769 999
Sum inntekter		19 168 984	17 134 623	19 113 323	18 765 432
Kostnader					
Lønn	2	1 380 484	1 303 432	1 438 400	1 423 000
Avskrivninger	3	112 653	112 653	112 653	110 000
Kommunale avgifter		3 551 098	3 080 624	3 624 800	4 020 000
Strøm og varme	4	2 588 715	2 705 005	2 800 000	2 970 000
TV og bredbånd		1 672 494	1 514 245	1 621 000	1 864 000
Andre driftskostnader	5	1 462 836	1 722 802	1 383 800	1 507 000
Reparasjon og vedlikehold	6	12 461 511	8 296 867	15 030 400	5 964 000
Honorarer	7	393 185	388 903	428 300	471 000
Forsikring		758 865	691 140	725 697	819 999
Andre kostnader	8	623 201	642 774	638 500	648 000
Sum kostnader		25 005 042	20 458 444	27 803 550	19 796 999
Driftsresultat		-5 836 058	-3 323 821	-8 690 227	-1 031 567
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		100 445	40 798	0	0
Finanskostnader		1 794 994	1 145 705	1 772 630	1 809 999
Sum finans	9	-1 694 549	-1 104 907	-1 772 630	-1 809 999
Resultat		-7 530 608	-4 428 728	-10 462 857	-2 841 566

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		42 631 089	42 631 089
Maskiner og utstyr	10	336 929	449 582
Andre anleggsmidler	11	5 075	5 075
Sum anleggsmidler		42 973 093	43 085 746
Omløpsmidler			
Kundefordringer		127 508	71 934
Forskuddsbetalte kostnader		696 438	668 051
Sum fordringer	12	823 946	739 985
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	13	7 149 253	16 891 759
Sum omløpsmidler		7 973 198	17 631 744
Sum eiendeler		50 946 291	60 717 490

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		64 400	64 400
Opptjent egenkapital		24 928 516	24 928 516
Årets resultat		-7 530 608	0
Sum egenkapital	14	17 462 308	24 992 916
Gjeld			
Borettsinnskudd	15	1 529 500	1 529 500
Gjeld kredittinstitusjoner	16	29 759 614	30 751 372
Sum langsiktig gjeld		31 289 114	32 280 872
Leverandørgjeld		1 590 171	2 602 440
Kortsiktig gjeld til det offentlige	17	63 629	55 597
Skyldige lønnskostnader	17	79 816	84 302
Påløpte renter	17	61	148 871
Påløpte kostnader	17	460 720	482 945
Annen kortsiktig gjeld	17	472	69 547
Sum kortsiktig gjeld		2 194 869	3 443 702
Sum egenkapital og gjeld		50 946 291	60 717 490

STABEKK, 07.05.2025
Bakkely Borettslag

Saba Bahlbi Kahsay
Styrets leder

Nina Engbakken
Styremedlem

Ann-Sølvi Sorensen
Styremedlem

Ine Nagel Holter
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leieinntekter fellesarealer	35 000	19 917	27 000	0
Innbetalt Renter/Avdrag	2 736 696	2 733 461	2 737 877	2 738 000
Innbetalt Fjernvarme	2 724 684	2 723 876	2 725 000	2 724 999
Ekstra kapitalinnkreving	957 750	0	957 000	0
Vaskeri, systemnøkler, Parkeringsplass	180 251	186 178	180 000	155 000
Viderefaktureringer	34 418	24 299	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	16 726	0	0	0
Sum andre inntekter	6 837 474	5 840 706	6 781 677	5 769 999

Ekstraordinær innbetaling kr 957 000,- er tilskudd fra Oslo Kommune

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	649 504	680 773	750 000	700 000
Feriepenger	77 941	81 693	90 000	80 000
Feriepenger over 60 år	1 874	2 608	0	3 000
Påløpt, ikke utbetalt lønn	0	-5 940	0	0
Fri telefon	4 392	4 392	0	0
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392	0	0
Godtgjørelse til styre- og	450 000	370 000	388 900	450 000
Arbeidsgiveravgift	155 649	148 778	173 250	150 000
Arbeidsgiveravgift av påløpt	11 254	11 886	11 550	13 000
Arbeidsgiveravgift av andre	0	-838	0	0
Innberetningspliktig	25 394	12 796	12 700	14 000
Refusjon av sykepenger	-1 403	-13 755	0	0
Gaver ansatte	0	1 375	0	0
LO/NHO (O & U +	0	240	0	0
Annen personalkostnad	10 271	13 815	12 000	13 000
Sum lønnskostnader	1 380 484	1 303 432	1 438 400	1 423 000

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Styre honorar til fordeling for 2024 er kr. 450 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning Transportmidler	39 100	39 100	0	0
Avskrivning Arbeidsmaskiner	46 275	46 275	0	0
Avskrivning Vaskemaskiner	27 278	27 278	0	0
Avskrivning	0	0	112 653	110 000
Sum avskrivninger	112 653	112 653	112 653	110 000

Note 4 Strøm og varme

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lys, varme	217 109	257 814	300 000	300 000
Elektrokjele VARMTVANN	313 745	364 774	400 000	400 000
Varmtvann	331 365	406 196	400 000	420 000
Fjernvarme	1 726 496	1 676 221	1 700 000	1 850 000
Sum strøm og varme	2 588 715	2 705 005	2 800 000	2 970 000

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bensin, dieseloilje	30 064	31 165	30 000	35 000
Strøm Ladeanlegg	132 032	134 431	200 000	200 000
Gårdsløysanlegg og Heisanlegg	225 651	282 066	250 000	300 000
Renhold	368 978	424 753	367 000	386 000
Renhold tillegg	43 774	0	0	0
Avfall og deponikostnader	171 395	124 007	150 000	158 000
Blomster, hageutgifter etc	46 148	23 604	0	0
Skadedyrkontroll	16 125	11 625	16 800	18 000
Brannalarm	0	129 935	0	0
Sikkerhetsløsning	282 473	431 228	210 000	221 000
Redskap og verktøy	13 969	0	0	20 000
Inventar	0	0	25 000	27 000
Driftsmateriale	90 190	81 785	60 000	63 000
Rekvisita	303	0	15 000	16 000
Arbeidsklær og verneutstyr	0	2 216	10 000	11 000
Mobiltelefon	459	9 816	10 000	0
Mobiltelefon ansatte	5 526	421	0	10 000
Hussoppforsikring	35 750	35 750	40 000	42 000
Sum andre kostnader	1 462 836	1 722 802	1 383 800	1 507 000

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold	0	0	1 000 000	1 000 000
Vedlikehold utendørs	197 875	0	300 000	200 000
Vedlikehold porttelefon	37 335	18 358	38 000	40 000
Vedlikehold hage	24 375	23 438	100 000	50 000
Vedlikehold balkonger	8 064 910	1 083 569	10 000 000	0
Vedlikehold parkering/garasje	7 600	8 400	0	10 000
Vedlikehold elektrisk	100 023	2 519 490	200 000	150 000
Vedlikehold brannteknisk	273 966	3 592 681	500 000	400 000
Vedlikehold dører/låser	25 493	49 148	60 000	63 000
Vedlikehold vann/avløp	309 320	325 964	300 000	315 000
Drift/vedlikehold fasade	0	0	250 000	200 000
Vedlikehold vaskeri	136 094	196 070	400 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	74 395	0	0	50 000
Vedlikehold ventilasjon	1 440 668	13 063	1 338 400	3 000 000
Drift/vedlikehold tiltak mot fugler	0	569	10 000	0
Drift/vedlikehold vaskeri (IKKE	1 596 203	0	0	0
Oppgradering av lekeplass	0	9 999	10 000	11 000
Serviceavtaler	25 595	32 835	50 000	25 000
Vedlikehold heis	108 667	201 328	250 000	150 000
Egenandel forsikring	10 000	100 000	100 000	50 000
Refusjon til beboer	0	32 000	24 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	42 390	0	0
Drift/Vedlikehold Transportmidler	28 993	47 567	100 000	50 000
Sum vedlikehold	12 461 511	8 296 867	15 030 400	5 964 000

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Honorar revisjon	28 665	26 491	30 000	32 000
Forretningsførsel fast	325 283	312 620	328 300	334 000
Forretningsførsel diverse	0	0	0	5 000
Honorar for juridisk bistand,	39 238	49 792	70 000	100 000
Sum honorar	393 185	388 903	428 300	471 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er BDO AS

Honoraret utgiftføres i det året fakturaen mottas.

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styreportal	23 400	23 400	24 500	25 000
Kontorrekvisita	6 455	8 486	10 000	11 000
Data/EDB-kostnad	30 675	32 582	33 000	35 000
Trykksak	13 581	16 838	17 000	18 000
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	1 875	1 875	2 000	3 000
Porto	27 169	50 706	50 000	20 000
Reisekostnad, ikke	4 707	6 272	0	5 000
Kontingent, fradragsberettiget	4 750	4 500	5 000	5 000
Gave	1 278	0	0	0
Styre- og	5 985	3 636	0	5 000
Sosiale arrangementer	3 500	0	0	0
Øredifferanser	5	3	0	0
Eiendoms- og festeavgift	481 750	481 750	482 000	500 000
Eiendomsskatt	0	358	0	0
Bank og kortgebyrer	16 135	12 028	15 000	16 000
Annen kostnad,	1 935	195	0	5 000
Purregebyrer	0	145	0	0
Sum andre kostnader	623 201	642 774	638 500	648 000

Note 9 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	97 805	38 411	0	0
Renteinntekt felleskostnader	2 413	1 933	0	0
Renteinntekter bank	16	0	0	0
Annen finansinntekt	210	455	0	0
Sum finansinntekter	100 445	40 798	0	0
Annen rentekostnad	0	904	0	0
Rente/Omk lån: 8398 71 67133	576 935	500 509	571 000	579 999
Rente/Omk lån 8398 72 01668	338 591	288 868	334 300	340 000
Rente/Omk lån 8398 72 23459	879 468	354 884	867 330	890 000
Annen finanskostnad	0	540	0	0
Sum finanskostnader	1 794 994	1 145 705	1 772 630	1 809 999
Sum finans	-1 694 549	-1 104 907	-1 772 630	-1 809 999

Note 10 Anleggsmidler

	Vaskemaskin er	Maksinelt utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01	663 805	1 176 602
Anskaffelseskost pr.31.12	663 805	1 176 602
Årets av- og nedskr. pr.31.12	27 278	85 375
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	529 412	974 066
Bokført verdi pr.31.12	134 393	202 536
Anskaffelsesår	2015	2015

Boligselskapets eiendom avskrives ikke, eiendommen ble finansiert med obligasjonsinnskudd som står som gjeld i regnskapet.

Note 11 Andre Anleggsmidler

Gjelder innskudd Bakkely Garasjelag pålydende kr 4 475,- og andel i Grorud Samfunnshus pålydende kr 600,- Til sammen kr 5 075,-

Note 12 Fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	127 036	2 388
Forskudd Kunder	0	69 547
Fordringer felleskostnader	127 508	0
Motkonto 1500	-127 036	0
Sum kundefordringer	127 508	71 934
Forskuddsbetalt forsikring	271 216	240 266
Forskuddsbetalt TV/Bredbånd	424 422	399 228
Andre forskuddsbetalte	800	28 557
Sum andre fordringer	696 438	668 051
Sum fordringer	823 946	739 985

Andre forskuddsbetalte er Domene og Rotter*Mus

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 13 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i Dnb kr 5 342 190
Og sparekonto i Dnb kr 199 897 , Odal sparekonto kr 1 586 103 og
Skatte trekkskonto kr 21 063

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	24 992 916	29 421 643
Årets resultat	-7 530 608	-4 428 728
Egenkapital 31.12	17 462 308	24 992 915

Note 15 Andelskapital

Av borettslaget bokførte gjeld er følgende sikret ved pant;

Borettsinnskudd	kr 1 529 500
Pantelån Handelsbanken (67133)	kr 9 440 070
Pantelån Handelsbanken (01688)	kr 5 594 473
Pantelån Handelsbanken (23459)	kr 14 725 071
SUM Pantstillelse 31.12	kr 31 289 114

Eiendommen som er stilt som sikkerhet har en bokført verdi pr 31.12 på kr 42 631 089

Note 16 Langsiktig gjeld**Handelsbanken 8398.71.67133**

Renter 31.12.24: 5,95%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2017

14 124 456

Nedbetalt tidligere

4 117 403

Nedbetalt i år

566 983

Lånesaldo 31.12

9 440 070

Beregnet innfrielsesdato: 03.01.2047

Handelsbanken 8398.72.01668

Renter 31.12.24: 5,95%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2021

6 340 000

Nedbetalt tidligere

527 023

Nedbetalt i år

218 504

Lånesaldo 31.12

5 594 473

Beregnet innfrielsesdato: 04.10.2051

Handelsbanken 8398.72.23459

Renter 31.12.24: 5,95%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2023

15 000 000

Nedbetalt tidligere

68 658

Nedbetalt i år

206 271

Lånesaldo 31.12

14 725 071

Beregnet innfrielsesdato: 01.08.2053

Sum langsiktig gjeld

29 759 614

Note 17 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	0	0
Forskuddstrekk (reskontro)	33 850	25 044
Trukket fagforeningskontingent	788	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	17 737	18 666
Påløpt arbeidsgiveravgift på	11 254	11 887
Skyldig feriepenger	79 816	84 302
Påløpt rente	61	148 871
Annen påløpt kostnad	460 720	482 945
Forskudd felleskostnader	472	69 547
Sum annen kortsiktig gjeld	604 698	841 262

Annen påløpt kostnad er strøm desember og Securitas.

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	14 193 117	4 275 730
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-7 530 608	-4 428 728
Årets avskrivninger	112 653	112 653
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-991 758	14 233 462
B. Årets endring i disponible midler	-8 409 713	9 917 387
C. Disponible midler 31.12	5 783 404	14 193 117

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr. egen note.

Vedlegg 2 til sak 3: Uavhengig revisors beretning



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Bakkely Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bakkely Borettslag.

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

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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhetet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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 Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Takk for innsatsen – avtroppende styremedlemmer

Styret i Bakkely Borettslag ønsker å uttrykke sin oppriktige takknemlighet til våre avtroppende styre varamedlemme, Nina Engbakk, og varamedlemmer Elisabeth Backe-Hansen for den verdifulle innsatsen de har lagt ned gjennom de siste årene.

Avtroppende styreleder takker for seg

Kjære beboere,

Tusen takk for den tilliten jeg har fått som styreleder i Bakkely Borettslag. Det har vært både meningsfullt og lærerikt å få bidra til fellesskapet først som varamedlem, og de siste to årene som styreleder.

Styrevervet har også vært krevende, med stor arbeidsmengde og tett kontakt med beboere i mange ulike saker. Borettslaget har hatt et vedlikeholdsetterslep gjennom flere tiår, og mye som burde vært gjort tidligere, har blitt håndtert de siste to årene. Jeg er derfor stolt av at vi sammen har klart å gjennomføre en rekke viktige tiltak som har bidratt til å styrke både verdien, sikkerheten og trivselen i borettslaget.

Jeg vil også oppfordre det nye styret til å videreføre arbeidet, da det fortsatt er områder som bør følges opp og utvikles videre.

I løpet av perioden har vi blant annet gjennomført flere store prosjekter:

- Utskifting av vinduer og verandadører
- Oppgradering av brannvarslingssystemet
- Utskifting av ventilasjonsanlegg både i høyblokker og lavblokker
- Installasjon av LED-belysning i fellesarealer
- Det er satt opp nytt gjerde rundt borettslaget, som har økt både sikkerhet og trivsel.
- Flere små og store tiltak har også forbedret bomiljøet vårt

Jeg er svært takknemlig for det gode samarbeidet med dere beboere, og setter stor pris på den åpne og konstruktive dialogen vi har hatt underveis.

En spesiell takk går til styremedlemmene som fortsetter i sine roller, til dem som nå trer ut av styret, og til vår vaktmester Niklas for solid innsats og godt samarbeid gjennom hele perioden.

Jeg ønsker dere alle – og hele borettslaget – alt godt videre.

Med vennlig hilsen,
Saba Kahsay
Avtroppende styreleder

Med vennlig hilsen,
Saba B. Kahsay
Avtroppende styreleder

Bakkely Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 21.05.2025

Sted: Rødtvet skole og videomøte

43 av 322 mulige stemmegivere var representert.

36 deltok fysisk, 7 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag Vedtatt ved håndsopprekning mot 3 stemmer.

"Kristoffer G Skappel velges til møteleder. Ann-Sølvi Sørensen og Ine Nagel Holter signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsberetning og vedlikeholdsplan

Styrets forslag Vedtatt med 37 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Totalt antall stemmer: 37

Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

Det ble under generalforsamlingen stilt spørsmål om hvorfor firmabilen ikke fremkommer som en post i regnskapet. Til dette kan det opplyses at firmabilen er fullt avskrevet, og derfor ikke lenger står oppført som en aktiv eiendel i balansen.

I henhold til regnskapsreglene skal investeringer i varige driftsmidler, som firmabil, avskrives over forventet brukstid. Etter at hele anskaffelseskostnaden er avskrevet, har eiendelen en regnskapsmessig verdi på null. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilen er tatt ut av bruk, kun at den ikke lenger har en bokført verdi i regnskapet. Løpende kostnader tilknyttet bruk av firmabilen – som drivstoff, service og forsikring føres som driftskostnader i resultatregnskapet."

Styrets forslag Vedtatt med 37 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot - 3 stemmer

Totalt antall stemmer: 40

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 4: Personvalg

Styreleder (1 år)

John Lindland (Ekstern styreleder) **Valgt**

Styremedlem (2 år)

Jasmin Smajlovic **Valgt**

Varamedlem (1 år)

Andreas Klåpbakken **Valgt**

Sak 5: Styrehonorar for kommende periode

Styrets forslag Vedtatt med 34 stemmer

"For kommende periode skal styret honoreres med kr 490.000.

Dersom det velges en ekstern styreleder, vil honoraret for denne rollen utgjøre kr 300.000"

Mot - 7 stemmer

"Forslaget stemmes ned. Honorering skal avgjøres på etterskudd, med unntak av evt ekstern styreleder."

Totalt antall stemmer: 41

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Vedtektsendringer fra styret

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd. Forslaget faller.

Styrets forslag - 20 stemmer

"Styrets forslag til endringer av vedtektene vedtas"

Mot - 19 stemmer

Totalt antall stemmer: 39

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 7: Felling av trær og busker generelt - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 34 stemmer

"Forslaget avvises"

Innsenders forslag - 6 stemmer

Følgende skal legges inn i vedtektene under nytt punkt "4.5 Vedlikehold av utearealer": "Bare de døde delene av et tre eller en busk eller de delene som er til hinder for omgivelsene, kan fjernes. Bare helt døde trær/busker kan felles."

Totalt antall stemmer: 40

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 8: Erstatning for to felte furuer

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 34 stemmer

"Forslaget avvises"

Innsenders forslag - 5 stemmer

"To nye trær, aleppofuruer eller trær av en lignende art, plantes på det samme stedet bak høyblokka eller om ønskelig på et annet sted der de vil ha like stor positiv verdi for beboerne i borettslaget."

Totalt antall stemmer: 39

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 9: Erstatning av trær og busker generelt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 32 stemmer

"Forslaget avvises"

Innsenders forslag - 7 stemmer

"Felte trær/busker erstattes av nye trær/busker av samme eller en lignende art på samme sted eller på et annet sted og i samme antall der de vil ha like stor positiv verdi for beboerne som på det opprinnelige stedet."

Totalt antall stemmer: 39

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 10: Mating av fugler - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 36 stemmer

"Forslaget avvises"

Innsenders forslag - 4 stemmer

«Styret lager til et sted der de beboerne som ønsker det, kan mate fugler.»

Totalt antall stemmer: 40

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 11: En alternativ måte å utføre store vedlikeholdsoppgaver

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 36 stemmer

"Forslaget avises"

Innsenders forslag - 4 stemmer

Følgende legges inn i vedtektenes "8.2 Styrets oppgaver og myndighet":

"Vedlikeholdsoppgaver som innebærer reparasjon eller utskifting av objekter i alle eller i mange av leilighetene, utføres ikke i én omgang, men ved å ta ett objekt av gangen i løpet av et tidsrom på flere år fortrinnsvis uten å ta opp lån. Arbeidet administreres av styret og utføres av dem som styret velger å gi arbeidet til."

Totalt antall stemmer: 40

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 12: Stoppe ventilasjonsanlegget

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 37 stemmer

"Forslaget avises"

Innsenders forslag - 1 stemme

"Stopp elektrisk ventilasjon av lavblokker (stopping av elektriske vifter) på grunn av kraftig overskridelse av støystandarder som skape et helsefarlig miljø."

Totalt antall stemmer: 38

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 13: Beskjering av tuja utenfor Rv 36

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 20 stemmer

"Forslaget avvises"

Innsenders forslag - 18 stemmer

"Tujahekkene utenfor Rv 36 skal beskjæres kraftig så snart som mulig"

Totalt antall stemmer: 38

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 14.1: Forbedring av fellesområde

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 35 stemmer

"Saken avvises"

Innsenders forslag - 3 stemmer

"Styret pålegges å sette til side områder for plantekasser, finansierte plantekasser fra felles økonomi og organisere utdeling av plantekasser"

Totalt antall stemmer: 38

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 14.2 Forbedring av fellesområde

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 32 stemmer

"Saken avvises"

Innsenders forslag - 8 stemmer

"Styret pålegges å øke beplantning, med flere hekker, blomsterbed, busker, frukttrær. Dette skal finansieres over felleskostnader og organiseres av styret."

Totalt antall stemmer: 40

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 14.3 Forbedring av fellesområde

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 37 stemmer

"Saken avvises"

Innsenders forslag - 3 stemmer

"Styret skal så langt det lar seg gjøre, tilbakeføre områder til naturtomt. Dette skal finansieres over felleskostnader"

Totalt antall stemmer: 40

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 14.4 Forbedring av fellesområde

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 25 stemmer

"Saken avvises"

Innsenders forslag - 15 stemmer

"Styret pålegges å begrense plenklipp slik at gresset i snitt er lengre enn det som er tilfelle i dag."

Totalt antall stemmer: 40

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

BAKKELY BORETTSLAG

Regler for hundehold

Vedtatt på generalforsamlingen 19.04.2010

I den hensikt å forsøke og bevare et godt bomiljø, samtidig med at en ønsker å sikre barna forsvarlige leke- og utfoldelsesmuligheter på borettslagets område, anses det nødvendig å ha hundeholdet i ordnede forhold.

Enhver som ønsker å holde hund innen borettslagets område, plikter derfor å rette seg etter følgende regler:

- 1 Den som ønsker å anskaffe seg hund skal skriftlig søke om dette.
- 2 Naboer må kontaktes før søknad om hundehold sendes styret for godkjenning.
- 3 Hunden skal bære registreringsmerke / chip.
- 4 Innen borettslagets område skal hund alltid føres i bånd.
- 5 Hunden skal luftes utenfor borettslagets område.
- 6 Lufting av hund må ikke overlates til barn eller utenforstående bekjente dersom eieren ikke er helt sikker på at vedkommende har full kontroll over hunden.
- 7 Det er ikke tillatt å etterlate hunden alene hjemme eller på balkong dersom dette medfører bråk eller er til sjenanse for naboene på annen måte.
- 8 Kommer det inn skriftlige berettigede klager, kan styret kreve hunden fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
- 9 Ved "uhell" på borettslagets område, plikter eier / ledsager straks å fjerne ekskrementene.
- 10 Brudd på disse regler, anses som brudd på eierens forpliktelser ovenfor borettslaget.
- 11 Hver enkelt beboer er ansvarlig for å informere besøkende om gjeldende regler for hundehold i borettslaget.

4098/65

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Bakkely Borettslag

en del av eiendommen gnr. 90, bnr. 7

Denne har fått gnr. 90, bnr. 270

og er 15.953 m² stor. Målebrev, datert 12/8.1963, tinglyst 2/12.1963 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

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

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 15/6.1961 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 27.480,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 687.000,- ~~7000~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang

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

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

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

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

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

§ 4.

Skatter m. v.

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

21092-1/12-69

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligblokker.

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

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd. Tillegg til § 5: Forprosjekt for større grupper av hus må fremlegges for det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt, m. m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 6.
Trær, hage m. v.

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

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

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

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

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

§ 8.
Forsikring.

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

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

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

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

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

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

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

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

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

§ 11.

Misligholdelse.

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

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

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

§ 12.

Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

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

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

§ 13.

Forskjøpsrett.

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

§ 14.
Omkostninger.

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

§ 15.
Ikrafttreden.

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

§ 16.
Voldgiftsrett.

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

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

Særbestemmelser:

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

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

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

Oslo, den 25 februar 1965

Blomstrøen **BAKKELY ROBERTSLAG** Som fester: *Jaane Th. Sundby*

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

For Oslo kommune:

OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

Gene Bellin
Gunnar Hjorten

Gnr. 90 bnr. 270 og 312.

Nærværende festekontrakt avlyses for et veigrunns-areal av gnr. 90 bnr. 270 som i henhold til målebrev tinglyst 28.12.1978 utgjør 150,5 m².

Som følge av denne framåling reduseres festeavgiften fra 28.12.1978 med kr. 216,- pr. år forholdsmessig beregnet etter framålt areal.

Oslo, den 11. januar 1980

Som fester:

BAKGRUNN
Bergsjøen Asp
Berit Larsen

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligdirektøren

Olav M. A. Olsen
Grunnforvalter

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge, og bekrefter at festeren har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at han er over 18 år:

1. <i>FRANK SANDBORG</i> født:	2. født:
..... adresse: adresse:

GNR. 90 BNR. 270 OG 312.

Nærværende festekontrakt avlyses for følgende 2 arealer:

1. Gnr. 90 bnr. 345 som utgjør 32,8 m2. Som følge herav reduseres festeavgiften forholdsmessig etter framålt areal således: fra 1.1.1965 til 1.1.1971 med kr. 26,- pr. år, fra 1.1.1971 til 1.1.1981 med kr. 47,- pr. år, fra 1.1.1981 med kr. 84,- pr. år.
2. Gnr. 90 bnr. 494 som utgjør 188,8 m2. Som følge herav reduseres festeavgiften fra 10.5.1983 forholdsmessig etter framålt areal med kr. 486,- pr. år.

For det restareal på 34.410,3 m2 som festekontrakten omfatter blir festeavgiften kr. 88.696,- pr. år.

Oslo, den 8. oktober 1984

Som fester:

X Berit Larsen
Evert Fred Gundersen
Bakkely Borettslag

For Oslo kommune:

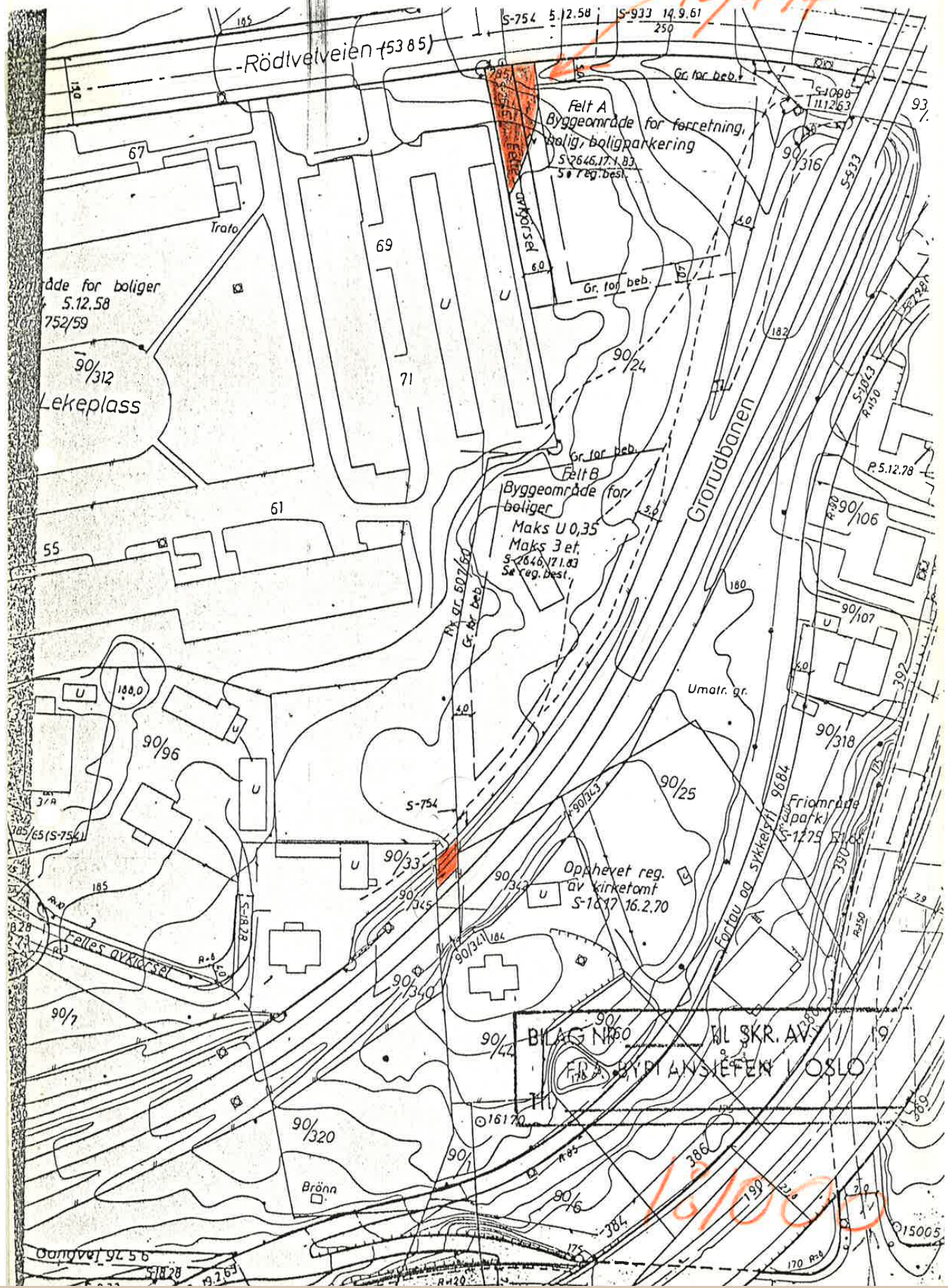
Oslo kommune
Boligdirektøren
Halvor Fossum
Halvor Fossum
Einar Bjørnstad
Einar Bjørnstad

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at festeren har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at han er over 18 år:

FRANK SANDBORG

1.: Ståsted, eiendomsmegler 2.:
Født: Født:
Adr.: Adr.:

90/494





MÅLEBREV

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

M. protokoll

149 21
side

Reg.nr:

M.jnr 789 - 1983

gnr. 90 bnr. 494.

År 1983 den 20. desember ble det i medhold
delingsloven av 23. juni 1978 holdt
kart- og delingsforretning over
en parsell av gnr. 90 bnr. 312.

AKER ØSTRIKT
BYSKRIVEREN I OSLO

23.FEB.84 068660

DAGBOKFØRT

Forretningen ble rekvirert av Oslo kommune, boligsetaten.

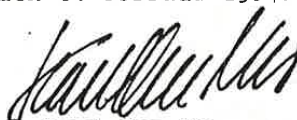
Bestyrer ved forretningen var ing. Dag Skjæggestad.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår
av målebrevskartet.

Arealet er 188,8 kvadratmeter.

Representasjonspunkt : Y= 8203 X= 4571 H= 184
Oslo koordinatsystem.

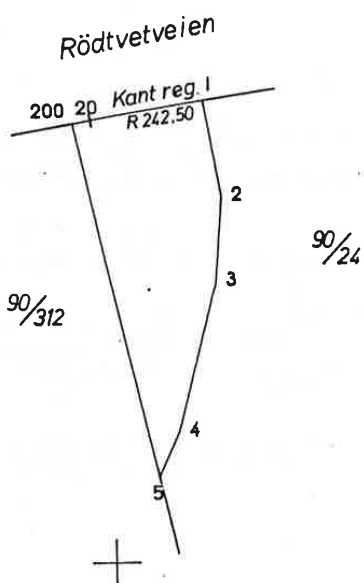
Oslo oppmålingsvesen den 8. februar 1984.


Karl Ove Mo


Odd Thorsdalen


Dag Skjæggestad

K A R T
 over
 gnr. 90 bnr. 494.
 Areal - 188,8 m²
 M - 1:500.



X 4550
 Y 4250

NR	Y	X	GRENSE	RADIUS	MERKING
1	8207.190	4585.310		7.43	
2	8208.500	4578.000		6.52	
3	8208.000	4571.500		11.88	
4	8205.000	4560.000		3.82	
5	8203.400	4556.530		27.79	
200	8197.198	4583.624		1.40	
20	8198.570	4583.880		8.74	242.50
1	8207.190	4585.310			

Dagbokført som dok.nr

Oslo byskriverembete,

Innført i grunnbok nr

Avskrift i pantebok nr

For tinglysningen betalt til statkassen kr

Påtegninger:

19 den ved

distrikt,

blad nr som vedkommende

DAGBOKFØRT

23.FEB.84 005660

**BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT**

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 125-

Dok-avgift betalt med kr.

Merknad etter tell. 8-11:

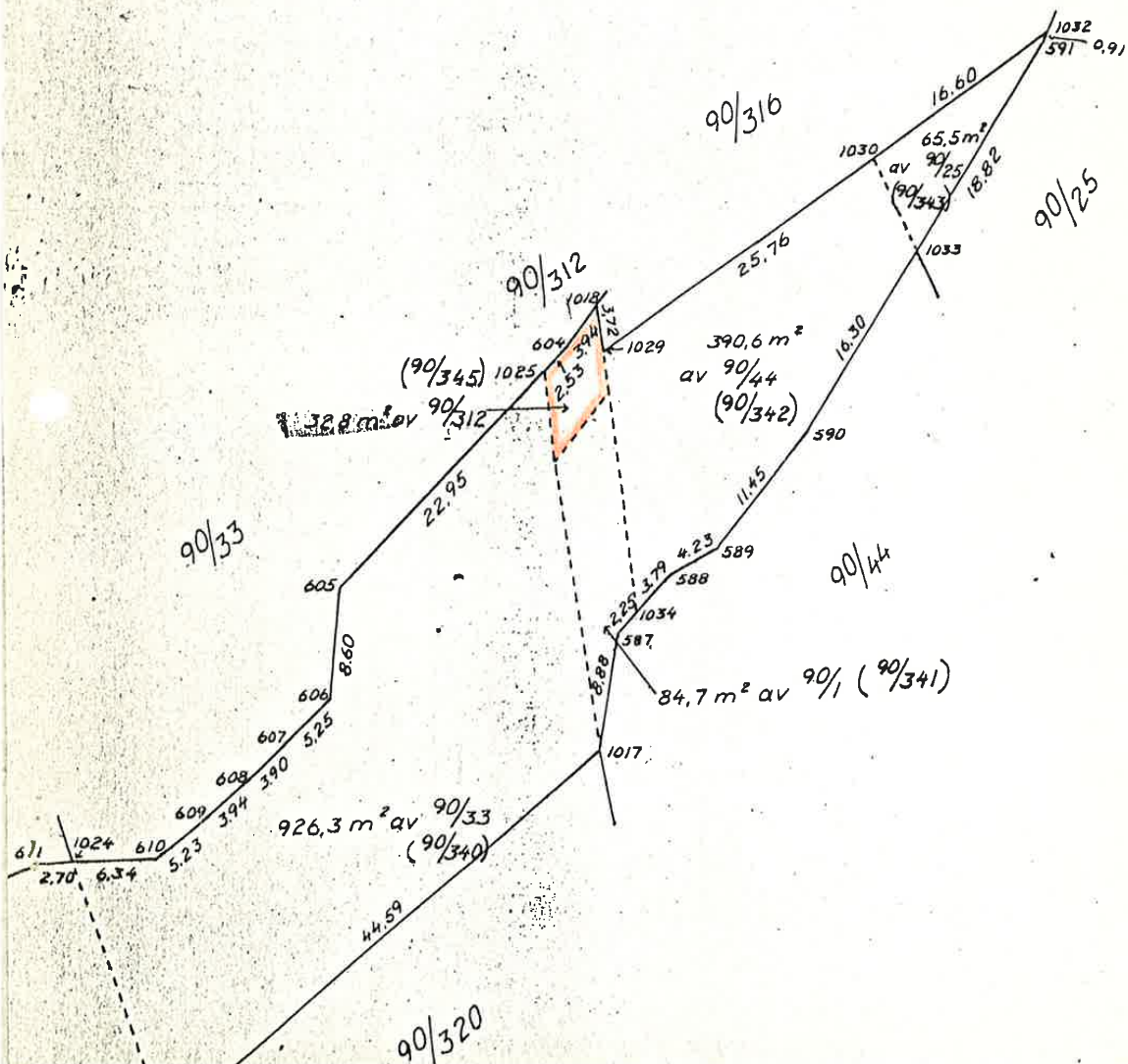
Hjemmel: Oslo kommune

Festehj: Bakkelv Borettslag

H. Weberg
Henning Weberg
dmf.

125

23/2-84



Oslo, den 29. november 1966

Foruten foranstående gnr. 90, bnr. 270 -

areal 15,933 m² omfatter nærværende kontrakt også gnr. 90, bnr. 31B - areal 14,809 m² i tilleggs målebrev av 6/10.1965, tgl. 12/11.1965. Kontraktens bestemmelse om festeavgift omfatter det hele s ulede areal.

BAKKELY BORETTSLAG

Oslo, den 29. november 1966

Haar Th. Surofy
Jupe Eijff

Oh

Nærværende festekontrakt frafaller i et areal 108,4 m² som skal fraskilles gnr. 90, bnr. 270 og sammenføres med gnr. 90 bnr. 27. Det samtykkes videre i sammenføring med et areal 128,8 m² som skal fraskilles gnr. 90 bnr. 27 og sammenføres med gnr. 90 bnr. 270.

Oslo, den 14. november 1969

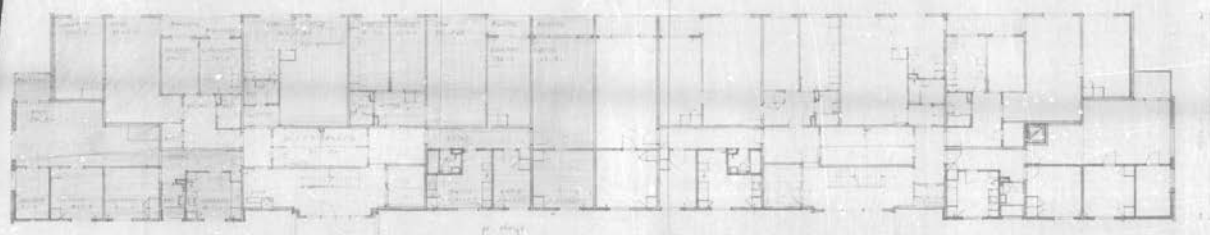
BAKKELY BORETTSLAG

Jupe Eijff *Witth. Sandberg*

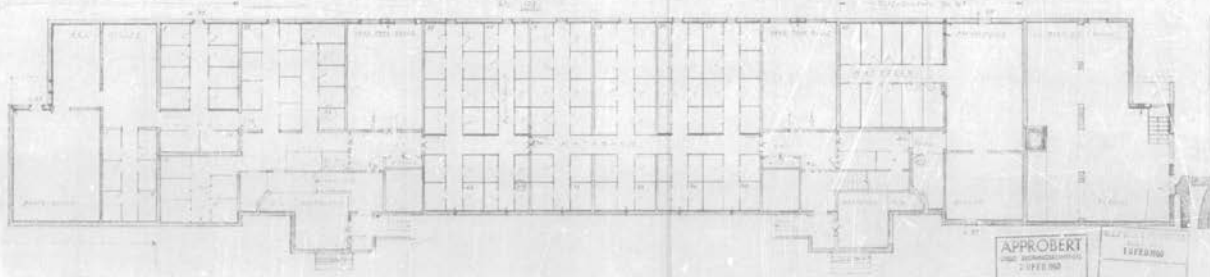
Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Oslo, den 14. november 1969

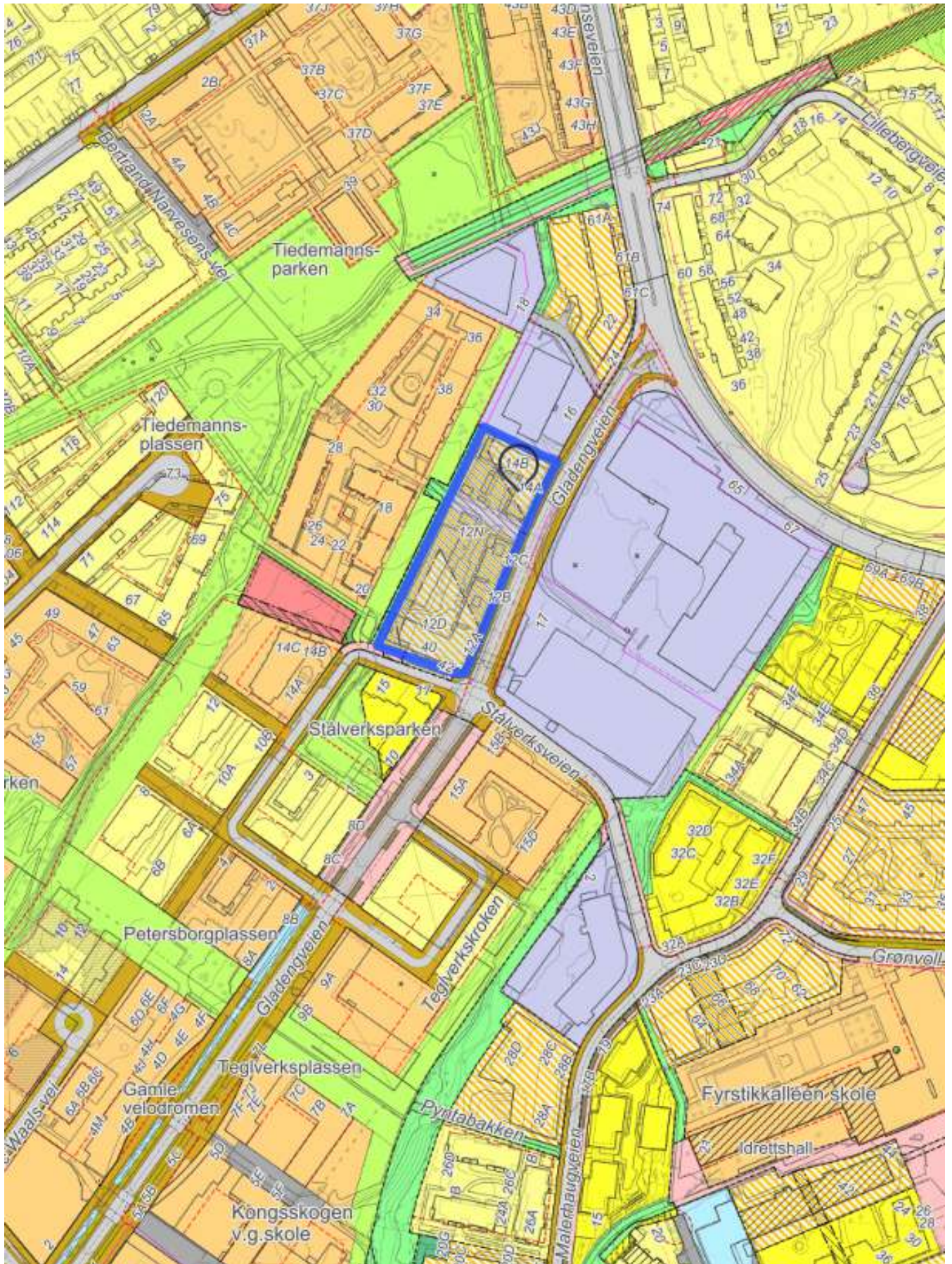
Mejesterettsadvokat
JAN BERKHESEN
Pe: c Sandborg



1. Sala
2. Sala
3. Sala
4. Sala
5. Sala
6. Sala
7. Sala
8. Sala
9. Sala
10. Sala
11. Sala
12. Sala
13. Sala
14. Sala
15. Sala
16. Sala
17. Sala
18. Sala
19. Sala
20. Sala
21. Sala
22. Sala
23. Sala
24. Sala
25. Sala
26. Sala
27. Sala
28. Sala
29. Sala
30. Sala
31. Sala
32. Sala
33. Sala
34. Sala
35. Sala
36. Sala
37. Sala
38. Sala
39. Sala
40. Sala
41. Sala
42. Sala
43. Sala
44. Sala
45. Sala
46. Sala
47. Sala
48. Sala
49. Sala
50. Sala
51. Sala
52. Sala
53. Sala
54. Sala
55. Sala
56. Sala
57. Sala
58. Sala
59. Sala
60. Sala
61. Sala
62. Sala
63. Sala
64. Sala
65. Sala
66. Sala
67. Sala
68. Sala
69. Sala
70. Sala
71. Sala
72. Sala
73. Sala
74. Sala
75. Sala
76. Sala
77. Sala
78. Sala
79. Sala
80. Sala
81. Sala
82. Sala
83. Sala
84. Sala
85. Sala
86. Sala
87. Sala
88. Sala
89. Sala
90. Sala
91. Sala
92. Sala
93. Sala
94. Sala
95. Sala
96. Sala
97. Sala
98. Sala
99. Sala
100. Sala



APPROBERT
ENGENHEIRO
CIVIL



Nabolagsprofil

Rødtvetveien 69 - Nabolaget Rødtvet - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

📍 Kalbakken Linje 4, 5	3 min 🚶 0.2 km
📍 Flaen Totalt 8 ulike linjer	4 min 🚶 0.3 km
📍 Grorud T T-bane, buss	18 min 🚶 1.5 km
📍 Grorud stasjon Linje L1	21 min 🚶 1.8 km
📍 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 🚶 9 km

Skoler

Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 🚶 3.1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 🚶 5.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

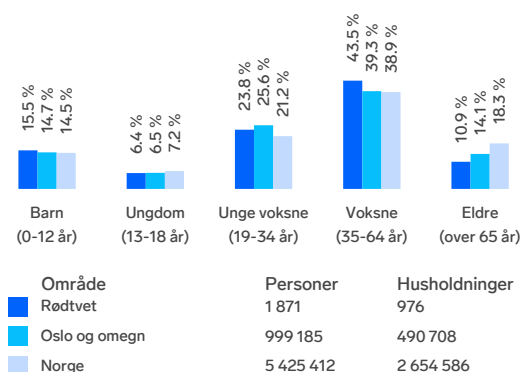
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sandåsveien barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 🚶 0.5 km
Rødtvet barnehage (1-5 år) 126 barn	7 min 🚶 0.6 km
Flaen barnehage (1-6 år) 81 barn	7 min 🚶 0.6 km



Dagligvare

Meny Kalbakken PostNord	6 min 🚶 0.4 km
Kiwi Rødtvet	6 min 🚶




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

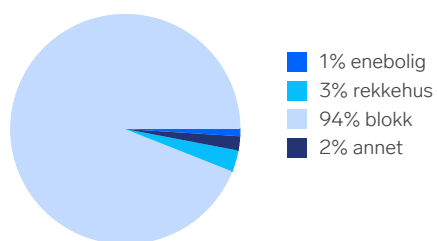
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 80/100

Sport

-  Rødtvet skole 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Flaengrenda ballbinge 8 min 
Ballspill 0.7 km
-  SATS Kalbakken 4 min 
-  Fresh Fitness Kalbakken 6 min 

Boligmasse



«Hyggelige naboer. Nær skog og mark, med fiskevann og gode turmuligheter. Kort vei til butikker og offentlig transport. Rødtvet er et rolig og hyggelig sted å bo.»

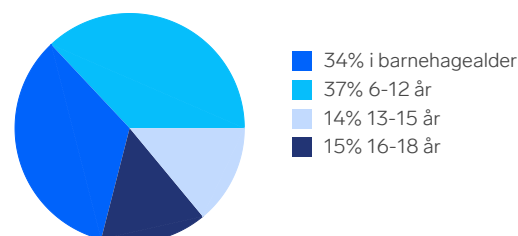
Sitat fra en lokalkjent



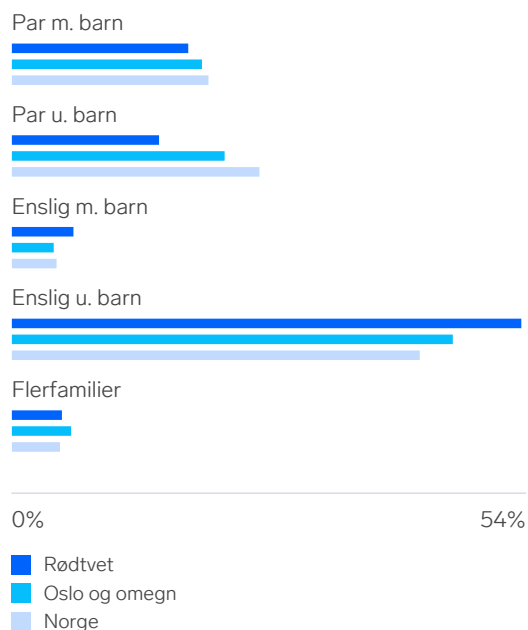
Varer/Tjenester

-  Grorud Senter 16 min 
-  Apotek 1 Kalbakken 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

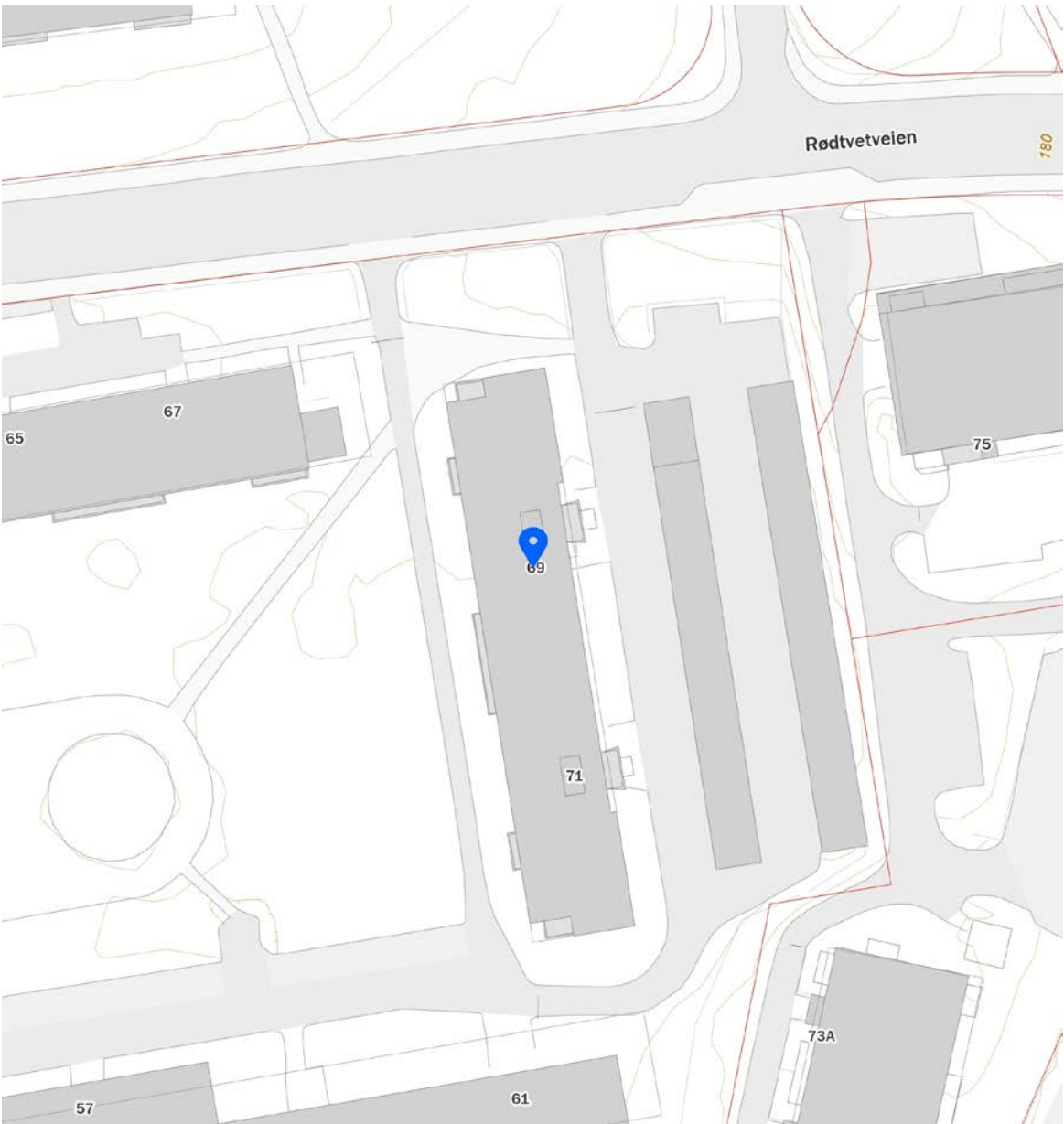
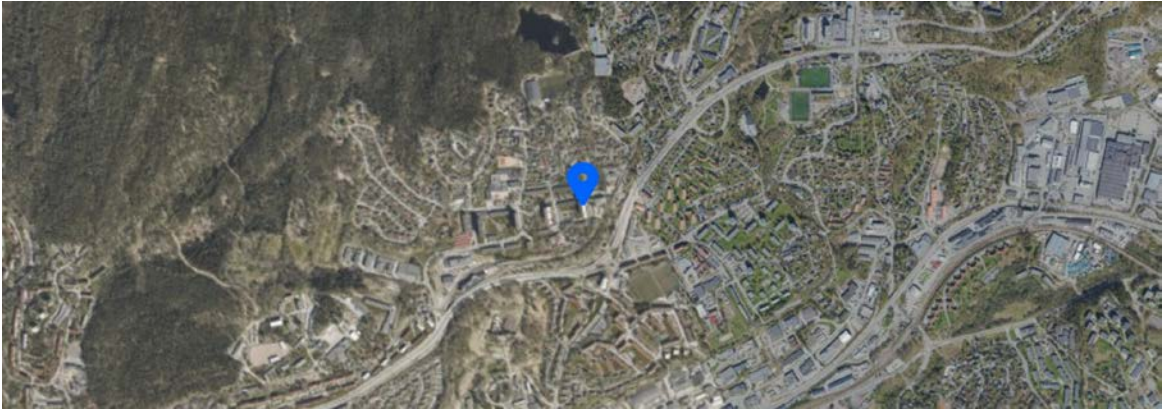


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



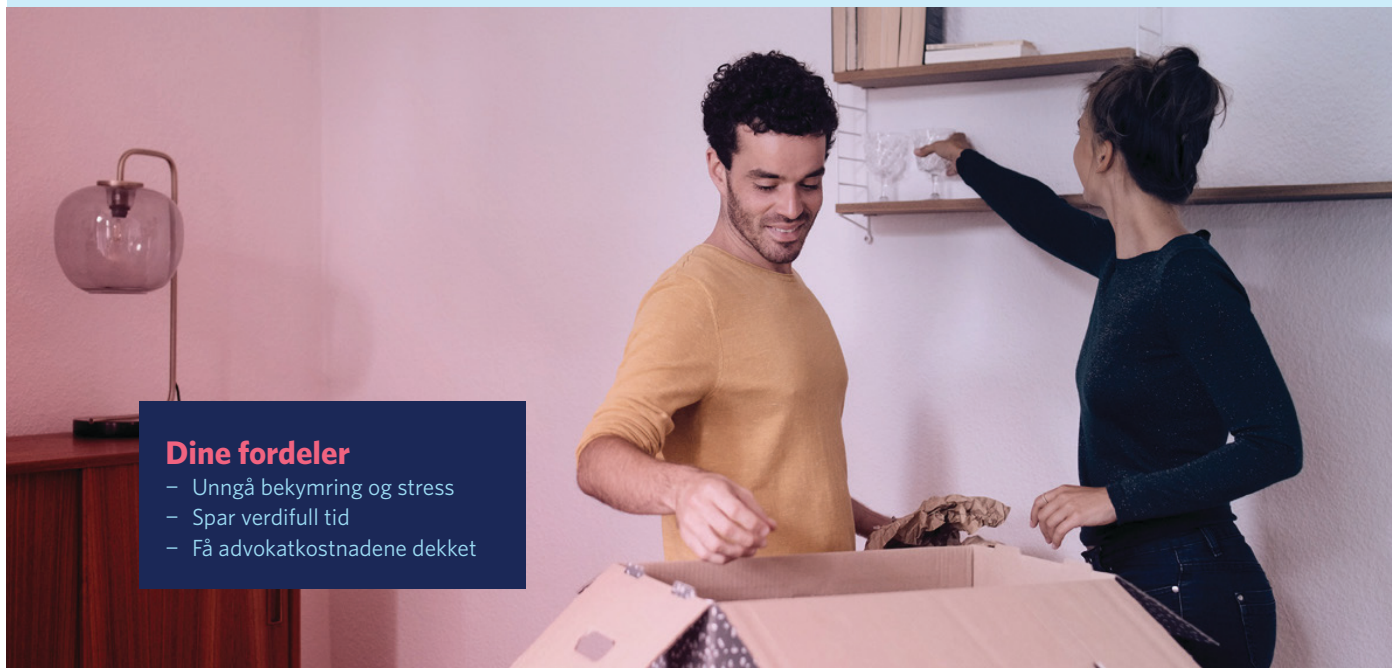
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikrings-selskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 eigeendom (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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Rikke Johnsen Egeland
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

rikke.egeland@emera.no
+47 481 96 699

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Rikke Johnsen Egeland
rikke.egeland@emera.no
481 96 699

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING