

Rødtvetveien 71



Velkommen til

Rødtvetveien 71



Salgsoppgaven produsert 27. mai 2025

Rødtvet

Gjennomgående utsiktsleilighet med innglasset balkong - Heis -Skole, barnehage og T-bane i nærheten -Varmtv/fyring inkl

Prisantydning	3 900 000,-
Fellesgjeld	96 293,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 997 643,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 077,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	78 kvm
Soverom	2

Etasje	6
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1962

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

Megler 2	Ida Arneberg Bauer
Telefon	917 53 255
E-post	i.arnebergbauer@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Rødtvetveien 71 - En lys og gjennomgående 3-roms i 6. etasje med fantastisk utsikt. Leiligheten ligger i et populært og sentralt boområde med kort vei til skoler, barnehager og flotte turområder sommer som vinter.

- Fantastisk utsikt mot Oslofjorden, Lørenskog og mye av Groruddalen
- Kort vei til Lillomarka med fantastiske ski, sykkel og gå muligheter
- Mulighet for leie av parkeringsplass til 150,- kr. pr. mnd.
- Pent opparbeidet fellesområde med lekeplass
- Veldrevet borettslag med egen vaktmester
- Medfølgende boder på til sammen 5 kvm
- 2 min gange til T-bane, buss og flybuss
- Baderom med opplegg for vaskemaskin
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift
- Padel senter på Rødtvet i gangavstand
- Vinduer og balkongdør er ny fra 2024
- Rolig område med lite støy
- Fyring og varmtvann inkl.

Arealer og innhold

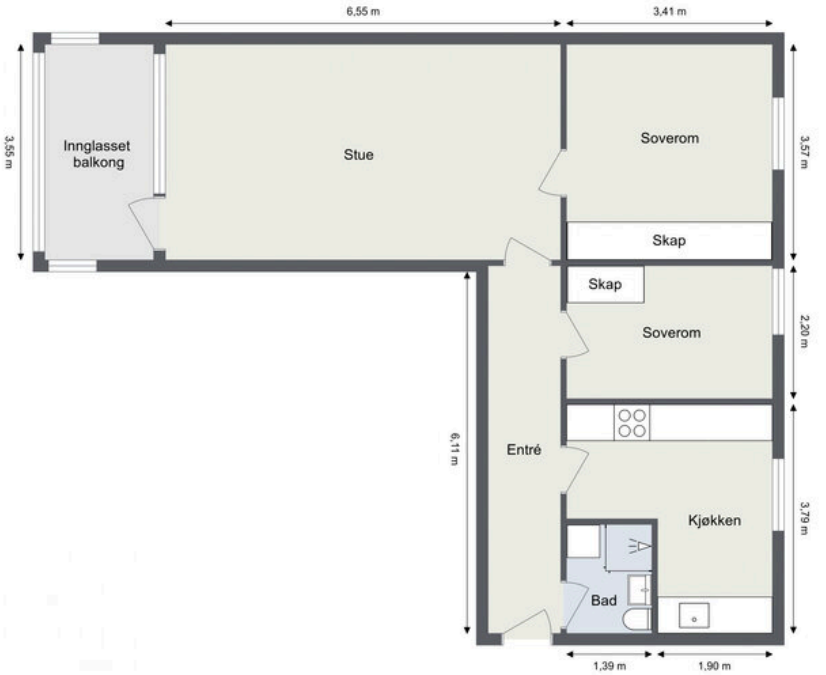
BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	8 kvm
Totalt BRA:	78 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue og 2 soverom.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong med adkomst fra stuen.
Total BRA: 73 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjelleren på 2 kvm og bod i 6. etasje på 3 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet






















BOSCH
















Whirlpool






30
ALLIERO





Informasjon

Rødtvetveien 71

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0251/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Rødtvetveien 71, 0955 OSLO
Gnr 90, bnr 312 i Oslo kommune
Andelsnr 292 i Bakkely Borettslag, org.nr. 954 721 345

Selger
Finn David Bergerud

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
96 293,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 996 293,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 997 643,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 006 943,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 78 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:

BRA-i: 65 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue og 2 soverom.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong med adkomst fra stuen.
Total BRA: 73 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjelleren på 2 kvm og bod i 6. etasje på 3 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Gjennomgående 3-roms leilighet i 6. etasje med heisadkomst. Leiligheten inneholder bad, entré, kjøkken, stue og 2 soverom. Fra stuen har du utgang til innglasset balkong på 8 kvm.

Det medfølger en kjellerbod på 2 kvm og en bod i 6. etasje på 3 kvm.

Standard

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse, fliser på vegg over benkeskap og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Baderom:
Badet er i følge eier pusset opp med nytt sluk i 1999, og så overflate opppusset med nye varmekabler og fliser i 2007. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, veggskap med speilfronter over servant, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og klosett.

Overflater på innvendige gulv:
- Noe eldre laminat med flismønster i kjøkkenet.
- Nyere 1-stavs laminat i øvrige rom.

Overflater på innvendige vegger:
- Malt tapet.
- Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:
- Pusset og malte overflater.
- Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stuen.

Fast inventar:
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom 2.
- Skyvedørsgarderobe med glatte fronter og speilfronter i hovedsoverommet.

Innvendige dører:
- Dør med glassfelt mellom stue og entré.
- Profilerte malte innvendige dører for øvrig.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Plastrør til kjøkkenet.
- Deler av røropplegget i badet er av eldre dato.
- Nye synlige rør i krumbelagt kobber i badet.

Ventilasjon:
- Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer, jordfeilvarsler og jordfeilbryter, montert i felles gang

Innglasset balkong:
Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 8 kvm. Balkongen er innglasset med skyveglass. Tremmer i tre på betongdekke. Rekkverk i metall og plater.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Røropplegget har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
- Elektrisk oppvarming: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
- Overflater på innvendige gulv på bad: Tg 2 er gitt på grunn av alder. Det er funnet bom under fliser.
- Overflater på innvendige vegger på bad: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner på bad: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Elektrisk oppvarming på bad: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Bakkely borettslag har 85 parkeringsplasser til utleie. Det koster kr. 150,- pr mnd for leie av plass. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten, men søkes elektronisk via borettslagets hjemmeside og tildeles etter venteliste. Det er ikke anledning til å ha både parkering og garasje samtidig. Per 1. mai er det 2 ledige parkeringsplasser.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende påkostninger/moderniseringer som er gjort med boligen:

Soverom:
- Skiftet inventar.
- Satt opp ny skyvedørsgarderobe.
- Nye gulv.
- Malt tak og vegger.

Soverom 2:
- Revet et skap og bygget ny vegg.
- Malt tak og vegger.
- Lagt nytt gulv.

Stue:
- Revet gulv og lagt nytt gulv.
- Ny balkongdør og vindu i stuen i 2024.

Gang:
- Malt tak og vegger.
- Lagt nytt gulv.

Baderom:

- Fjernet badekar og satt inn dusjkabinett og vaskemaskin.

Oppussing og vedlikehold utført i regi av borettslaget:

2023:
- Ny kortbetalingsterminal for 4 vaskerier.
- Ny Utskiftning av taket på Rødsvetveien 69 og 71.
- Ny Utskifting av avtrekksaggregat i Rødsvetveien 69 og 71.
- Ny Utskiftning av branngodkjente dører.
- Ny Utskifting av varmepumpene.
- Ny Utskifting av låsbane-magnet for heisen i Rødtvetveien 71.
- Ny Utskifting av felles brannvarselsanlegg for alle oppganger.
- 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.

2022:
- Ny huske til lekeplassen ved rødtvetveien 36, ny dumphuske. Reparasjon av sklie mfl.
- Ny vaskemaskin vaskeri KBV2/4.
- Ny tørketrommel (RV55, RV65, RV69).
- Pussing og maling av alle postkasser i lavblokker.
- Oppgradering av enkelte kjellerganger.

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 kjelleområde i Rødtvetveien 67.
- Avtrekk fra vaskeri er flyttet ut fra ventilasjonssjakt og rett ut av bygget.
- Ny vaskemaskin i KBV6/8, RV55/57, RV36/38, RV 30-32-34.

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.

Se mer om arbeidende i vedlagt årsberetning.

Styret ser for seg behovet for litt vedlikehold i årene som kommer, og de har også mottatt ønsker fra beboerne angående noen av disse sakene.
- Fasade inngangspartier lavblokker, bodvinduer lavblokker i samme parti.
- Inngangspartier høyblokker.
- Grunnarbeid og drenering.
- Leskur til traktorutstyr.
- Utendørs sykkelbod.
- Tilstanden til rørene, isolasjonen og klemringen på taket er for dårlig og bør tas tak i innen 1-2 år.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Romerike moderne hjem AS. År 2007.

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

Nei. Eventuell kommentar: Det ble overflate behandlet med nye fliser , servant og do. Ble utført av Romerike moderne hjem.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: 1999 ble Sluk og membran skiftet.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I 2019 ble boligen også målt til 65 kvm.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, kledd utvendig plater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024 i stuen og 2014 i øvrige rom.
- Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2024.
- Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.
- Fjernvarme tilknyttet 1 radiator i stuen.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

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

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

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Hvitevarer.
- Vaskemaskin kan medfølge hvis ønskelig.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i

handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn

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

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at de i 2024 hadde et strømforbruk på 3188kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 077,- pr. mnd.

Inkluderer: Fjernvarme/varmtvann, TV/bredbånd, renter og avdrag på lån, bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, drift og vedlikehold og kommunale avgifter.

- Felleskostnader: kr. 3 566,-
- Fjernvarme/varmtvann: kr. 763,-
- Renter og avdrag lån: kr. 748,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 021 088,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 084 352,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

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. 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.

Borettslaget

Om borettslaget

Rørfornying:
Garantien på rørforsterkning i avløpsrørene fra Proline utløp i desember 2024, og levetiden på rørstrekningen må derfor vurderes på nytt. Eventuell utbedring av rørstrekningen må prosjekteres basert på historikk og en grundig gjennomgang av rørene. Dette vil bli vurdert etter tilstandsrådets rapport er lagt frem.

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

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 96 293,- pr. 09.05.2025

Borettslaget har tre lån i Handelsbanken. Siste lånopptak på kr. 15 mill. ble utbetalt 1. august 2023. Lånet skal brukes til utskifting av vinduer og balkongdører,

nytt brannvarslingssystem, reparasjon av ventilasjonsanlegget og andre mindre vedlikeholdsarbeid.

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det skal alltid søkes styret for godkjenning av hund/katt-hold i borettslaget uavhengig av loven. Det skal søkes og få godkjenning fra naboer i oppgangen med tanke på allergi osv. Se boligselskapets husordensregler/vedtekter og regler vedr. hundehold. Se mer om hundehold i vedlagt skriv.

Borettslagets forsikring

Profinans Protector
Polisenr. 2860217

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 18 041 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune. Festetiden skal være 90 år regnet fra 15.06.1961. Festeavgiften reguleres ikke oftere enn hvert 10. år.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.
Kontakt megler ved spørsmål.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger skjermet og rolig til med nærhet til Lillomarka og Ammerudskogen med flotte turmuligheter sommer som vinter. Her finner du blant annet idylliske Vesletjern med fine badeplasser, sittebenker, ildsteder og natursti. Fra tjernet går det videre turløype inn til Alunsjøen og Breisjøen. Nærmeste sti inn i Lillomarka er 200 meter unna (rett forbi Rødtvet barnehage). Via marka kan man ta seg til

Solemskogen og Linderudkollen.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Rødtvet, Meny og Rema. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger boligen i gangavstand til Kalbakken nærsenter. Nærmeste kjøpesenter er Linderud senter med 60 butikker.

Sats ligger i gangavstand fra boligen. Grønne lekeplasser rett utenfor boligen og barnevennlig beliggenhet med kort vei til barnehage og skole med god kvalitet. Rødtvet har også nærhet til en rekke aktivitetstilbud for både små og store. Godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet med hyppige avganger til sentrum.

Rødtvet har et godt utbygd offentlig transporttilbud via buss og t-bane. Det er ca. 2 min gange til Rødtvet T-bane og buss. Med bil fra Rødtvet tar det 14 min til Oslo S, 5 min til Grorud Senter, 4 min til Linderud senter og 32 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Dette er boligen for deg som ønsker å bo sentralt, samtidig som det er kort vei til flotte tur- og skogsmuligheter i umiddelbar nærhet. Dette er også et meget barnevennlig område med kort vei til skoler i alle trinn og barnehager.

Skoler og barnehager

Rødtvet skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.02.1966.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

ReguleringS- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det ble den 18.12.2024 gitt tillatelse til etablering av mobilantenner på tak i Rødtvetveien 69. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202462577.

- Det ble den 30.12.2024 sendt inn søknad om bruksendring av kjeller og loft til bolig, fasadeendring og tilbygg i Doktor Londons vei 11. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202550032.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/90/312:
31.01.1966 - Dokumentnr: 1458 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 88,696
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

24.08.2004 - Dokumentnr: 57348 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: OBOS Nye Hjem AS
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

31.01.1966 - Dokumentnr: 1458 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg

31.01.1966 - Dokumentnr: 1458 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 88,696
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

12.11.1965 - Dokumentnr: 16017 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:90 Bnr:7

25.02.1971 - Dokumentnr: 3725 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:90 Bnr:345

23.02.1984 - Dokumentnr: 8660 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:90 Bnr:494

23.05.2003 - Dokumentnr: 30891 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Borettslaget består av 322 andelsleiligheter.
- Gassgrill er forbudt på balkonger og i nærheten av borettslagets bygninger. Elektrisk grill kan benyttes.
- Det er ikke lov å røyke på balkongen da dette vil være til alvorlig sjenanse for naboene.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 320,-

Samlet skal selger betale kr. 141 260,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. mai 2025

Megler

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

Megler 2

Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Rødtvetveien 71

Rødtvetveien 71

Nabolaget Rødtvet - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	18 min 1.6 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	21 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 3.1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.1 km

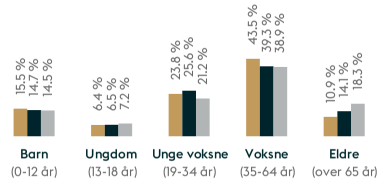
Offentlig transport

Kalbakken Linje 4, 5	3 min 0.3 km
Flaen Totalt 8 ulike linjer	6 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 9 km
Oslo Gardermoen	31 min

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 (1-5 år) 81 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rødtvet	1 871	976
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Rødtvet skole	5 min
Flaengrenda ballbinge	8 min
Fresh Fitness Kalbakken	7 min
SATS Kalbakken	7 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

Støynivået

Lite støynivå 80/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

RØDTVETVEIEN 71, 0955 OSLO

Gnr: 90 Bnr: 312 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	22/05/2025
Utskriftsdato:	28/05/2025
Oppdragsnummer:	97607
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3- roms andelsleilighet i boligblokk med 2 eksterne boder honholdsvis i 6. etasje og kjeller.

Gjennomgående leilighet i 6. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normalt god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

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

- Eier har lagt nye gulv, med unntak av bad og kjøkken.
- Installert dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, samt utskifting av tilhørende rør i badet.
- Ny balkongdør og vindu i stuen i 2024.

I følge forrige salgsprospekt:

- Ny kjøkkeninnredning i 2012.
- Nye vinduer i 2014.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1962, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 6. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 6. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 6. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 6. etasje)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Finn David Bergerud
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Finn David Bergerud , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 90 Bnr: 312
Eiet/festet:	Eiet
Adresse:	Rødtvetveien 71, 0955 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	BAKKELY BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	954 721 345
Eier:	Finn David Bergerud
Andelsnummer:	292

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	22/05/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.		
Ambita infoland	20/05/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1962

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
6. etasje	65	65	0
6. etasje	0	0	0
Sum bolig:	65	65	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
6. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, 2 soverom	
6. etasje		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
6. etasje	65	0	8	0
6. etasje	0	3	0	0
Sum bolig:	65	5	8	0
Sum BRA:	78			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
6. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, 2 soverom		
6. etasje		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, kledd utvendig plater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.
- Fjernvarme tilknyttet 1 radiator i stuen.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024 i stuen og 2014 i øvrige rom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom stue og entré.
Profilerte malte innvendige dører forøvrig.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue og begge soverom.

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

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 8 m². Balkongen er innglasset med skyveglass. Tremmer i tre på betongdekke. Rekkverk i metall og plater.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Plastrør til kjøkkenet.
Deler av røropplegget i badet er av eldre dato.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet overstiget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Nye synlige rør i krumbelagt kobber i badet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

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

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer, jordfeilvarsler og jordfeilbryter, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.
Elektriske varmekabler i badegulv fra 2007.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredningen har noe slitasje, men ikke så mye at den er vurdert til TG 2.

Innredningen ble montert før det kom krav om automatisk vannstopper og komfyrvakt, dette er derfor ikke vurdert. TG: 1

Tyder

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Noe eldre laminat med flismønster i kjøkkenet.
Nyere enstavs laminat i øvrige rom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt tapet og sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det mangler maling bak skapet i soverom.
Overflatene har generelt noe slitasje. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom 2.
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter og speilfronter i hovedsoverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge en tidligere eier eier pusset opp i 1999 med nytt sluk. Badet har deretter blitt overflateoppusset i 2007, inkludert ny gulvvarme.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 6. etasje

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

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. TG: 2

Tyder

Overflater på innvendige vegger – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Takessplater

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Servant og klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Elektrisk oppvarming – Bad, 6. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 6. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bergerud, Finn David	9578-5999-4-2168871	2025-05-28 11:19:42

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. mai 2025

Oppdragsnummer
13-0251/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rødtvetveien 71, 0955 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Finn David Bergerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. desember 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: -
Forsikret i: Protector forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Romerike moderne hjem AS. År 2007

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

Eventuell kommentar: Det ble overflate behandlet med nye fliser , servant og do. Ble utført av Romerike moderne hjem.

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

Eventuell kommentar: 1999 ble Sluk og membran skiftet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I 2019 ble boligen også målt til 65 kvm.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0251/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bergerud, Finn David	**2025-05-28**

Identifikasjon

bankID Bergerud, Finn David

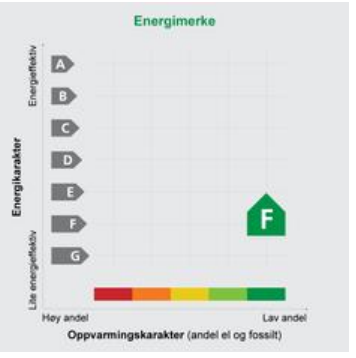
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Rødtvetveien 71
Postnr	0955
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	292 / 292
Gnr.	90
Bnr.	312
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0605
Merkenr.	A2019-1064700
Dato	17.10.2019



Innmeldt av	Jeyabalan Appudurai

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rødtvetveien 71
Postnr/Sted: 0955 Oslo
Leilighetsnummer: 292
Bolignr: H0605
Dato: 17.10.2019 16:59:39
Energimerkenummer: A2019-1064700
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Jeyabalan Appudurai

Gnr: 90
Bnr: 312
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Oslo

Utskriftsdato: 09.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 09.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-90/312 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Rødtvetveien 55...71 0955 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Bakkely Borettslag c/o Sefbo Forvaltning As, Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Bakkely Borettslag	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Nordvik Bygdøy Allé

Ida Arneberg Baue
Telefon: +47 917 53 255
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Oslo 09.05.2025

Deres ref.: 13-0251/25

MEGLEROPPLYSNINGER

Vi viser til forespørsel av 09.05.2025
Vedr. Bakkely Borettslag
Organisasjonsnr.: 954 721 345
Andelsnr.:292
Adresse: Rødtvetveien 71, 0955 Oslo
Eier/e: Finn David Bergerud

Dokumenter som følger meglerpakke:
Boligselskapets årsberetning 2023 med regnskap 2023 og budsjett 2024, festekontrakt, protokoll fra årsmøte 2023, vedtekter, husordensregler og hundehold, forsikringsavtale, utskrift lån og avdrag.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: NEI
- Styregodkjennelse: JA
- Styreleder: Saba Bahibi Kahsay. E-postadresse: bakkelyborettslag@outlook.com
- Særskilte begrensinger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Det skal alltid søkes styret for godkjenning av hund/katt-hold i borettslaget uavhengig av loven. Det skal søkes og få godkjenning fra naboer i oppgangen med tanke på allergi osv. Se boligselskapets husordensregler/vedtekter og regler vedr. hundehold.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra Plan- og Bygningsetaten.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsberetningen.
- Festeavtale med Oslo kommune for en avtaleperiode på 90 år f.o.m. 15/06/1961 Festeavgiften reguleres ikke oftere enn hvert 10. år. Se festekontrakt og endring festekontrakt.
- Fjernvarme: Fortum Strøm AS
- Boligselskapets forsikring: Profinans Protector forsikring, polisenummer. 2860217-1.1

Selskapets totale lån og vilkår: Se vedlegg «Nedbetalingsplaner».

Økonomiske opplysninger om leiligheten: pr 09.05.2025

Totale felleskostnader pr mnd. **kr. 5 077,-**

- Felleskostnader: kr.3 566,-
- Fjernvarme/varmtvann: kr.763,-
- Renter og avdrag lån: kr. 748,-

Andel fellesgjeld	kr. 96 293,-
Borettslagets totalgjeld	kr. 29 356 341,-

Borettslaget har tre lån i Handelsbanken. Siste lånopptak på kr. 15 mill. ble utbetalt 1. august 2023. Lånet skal brukes til utskifting av vinduer og balkongdører, nytt brannvarslingssystem, reparasjon av ventilasjonsanlegget og andre mindre vedlikeholdsarbeid.

Bakkely borettslag har utleie av parkeringsplasser til kr. 150,- pr mnd., men dette følger ikke ved kjøp av leilighet. Hvis kjøper ønsker parkeringsplass, bes kjøper om å ta kontakt med styret.
Skyldige felleskostnader innbetales til borettslagets konto nr. 1870.45.05384.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med PHM Forvaltning AS på mail eller telefonnummer 67-81-88-00, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere innrapporterte tredjepartsopplysninger. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler om salg:
Søknad om godkjenning av ny eier/melding bes sendt til forvaltning@phm.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, personnummer (11 siffer) og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Dette av hensyn til ligningsoppgavene til kjøper og selger.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny andelseier ta inntil 20 dager fra meldingen er mottatt. Dette i henhold til lov om borettslag § 4-5

Priser og gebyrer

Eierskifte gebyr for overdragelse av seksjonen er kr. 6. 570,- inkl. mva.
Materiell og boligopplysninger er pålydende kr. 5 150. - inkl. mva.

For annen informasjon vises det til vedlegg.

Med vennlig hilsen
Yngve Abrahamsen
Eiendomsforvalter
Yngve.abrahamsen@phmgroup.no



INNKALLING TIL
ORDINÆR ENERALFORSAMLING 2024
FOR BAKKELY BORETTSLAG

ONSDAG 22.05.24 KL 18.00

RØDTVET SKOLE/BESSA.

AVSTEMMINGEN VIL VÆRE DIGITAL.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 FOR BAKKELY BORETTSLAG

Møtested: Rødtvet Skole, Bessa
Dato: Onsdag 22.05.2024
Tid: kl.18:00

Det er også mulig å delta via videolenke:
https://us06web.zoom.us/j/94361666518?pwd=TEtsbS9Od1gzNE5VRm5SeXR0dUppZz09

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

Dersom du har vedtaksforslag eller innlegg eksisterende saker på 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 e-post, 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.

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering 3
Sak 2: Styrets årsberetning for 2023 3
Sak 3: Regnskap 2023 3
Sak 4: Forbud mot fyrverkeri (Vedtektsendring) 3
Sak 5: Flere vedtektsendringer 4
Sak 6: Forbud mot røyking på balkong (Vedtektsendring) 5
Sak 7: Begrense styrets økonomiske handlingsrom (vedtektsendring) 6
Sak 8: Styrehonorar for foregående periode 7
Sak 9: Styrehonorar for neste periode 7
Sak 10: Personvalg 8
Vedlegg 1: Styrets årsrapport 9
Vedlegg 2: Regnskap 2023 og budsjett 2024 21
Vedlegg 3: VEDTEKTER FOR BAKKELY BORETTSLAG 34
Vedlegg 4: Kandidater til verv 46
Vedlegg 5: Saksfremlegg, Sak 7 49

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

Styrets forslag til vedtak:
"Kristoffer G. Skappel velges til møteleder. Robin Algunerhan og Nina Engbakken signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsberetning for 2023

Lagt frem av styret

Se vedlegg1: «styrets årsberetning»

Styrets forslag til vedtak:
"Styrets rapport for foregående år godkjennes."

Sak 3: Regnskap 2023

Lagt frem av styret

Se vedlegg2, Regnskap og budsjett

Inntekter	17,1MNOK	som budsjettert
Utgifter	20,5 MNOK	(mot budsjettert 30,5 MNOK)
Driftresultat:	-3,3 MNOk	(mot budsjettert -13,3 MNOK)

Årsresultat etter renter: -4,4 mnok mot budsjettert -14,9 MNOK

Forslag til vedtak:
«Regnskapet for 2023 godkjennes og resultatet overføres til egenkapital»

Sak 4: Forbud mot fyrverkeri (Vedtektsendring)

Lagt frem av styret

Styret ønsker å stanse oppskyting av fyrverkeri i borettslagets område på grunn av bekymring for sikkerheten. Mange som skyter fyrverkeri retter det direkte mot høye blokker, noe som har resultert i skader på balkongglasset. Heldigvis har ingen mennesker blitt truffet. På grunn av dette har to balkongvinduer blitt skadet. Styret ønsker derfor å innføre et forbud mot skyting av fyrverkeri i borettslagets område.

Styrets forslag til avstemming:
Følgende legges inn i vedtektenes 4.1:
«Det er ikke lov å benytte seg av fyrverkeri verken fra balkonger eller på fellesarealer, annet enn håndholdt stjerneskudd.»

Sak 5: Flere vedtektsendringer

Lagt frem av styret.

Se vedlegg 3 hvor vedtektene med styrets endringsforslag foreligger.

Styret har lagt frem flere endringsforslag i vedtektene og vil gjennomgå disse i generalforsamling. Alle endringene ligger vedlagt med fargekoding av hva som er foreslått lagt til og hva som er foreslått fjernet:

- Fjerner referanse til vaktmesterleilighet
- Gir forretningsfører mulighet til å godkjenne ny eier
- Bedre definisjoner og begreper, eksempelvis bruksoverlating
- Presisering av at eier må søke FØR bruksoverlating.
- Presisering av hva som skjer dersom borettslaget ikke får tilgang til bolig for nødvendig vedlikehold.
- Presisere hvordan styret skal legge frem vedlikeholdsplan
- Presisere nyttefordeling av felleskostnader til internett og trappevask
- Lage egen fakturalinje for lånekostnader på fakturaen til eier (ingen kostnadsøkning, kun presisering på faktura), samt reduksjon/økning av rentekostnader ved renteøkning uten å varsle.
- Fjerner direkte lovreferanser der dette ikke gir bedre oversikt for leseren.
- Definerer hvordan varsel til generalforsamling skal skje
- Flere presisjoner og forklaring av vedtektene
- Behandle årsbereting istedet for godkjenne
- Presisere at vedlikeholdsplan skal legges fram med årsberetning hvert år
- endret fra forman til styreleder
- redusere fra 3 til 1 varamedlem
- Endre fra 4 til 3 ordinære styremedlemmer i tillegg til styreleder.

Styrets forslag til vedtak:
«Styrets forslag til vedtekter vedtas som nye vedtekter. §4.1 behandles som egen sak 6.»

Sak 6: Forbud mot røyking på balkong (Vedtektsendring)

Lagt frem av styret. Gjelder vedtektenes, § 4.1 BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD: Andelseiers bruk.

Denne saken er skilt ut fra resten fordi styret vil ha behandlet denne saken for seg. Styret foreslår å legge til følgende tekst i vedtektene:

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

Styret har mottatt mange klager på røyking på balkonger. Røyking på balkong påvirker i mange tilfeller naboers helseplager og trivsel. Det er også et problem at askebeger som blir stående ute, ofte lukter sterkt som igjen også påvirker nabobalkongene.

Dette har ført til at enkelte beboere ikke har kunnet benyttet sine balkonger til rekreasjon og kleslufting, til tross for at de har rett til å gjøre det.

Bygningsmassen i Bakkely borettslag er utformet på en slik måte at det medfører at naboers røyking påvirker andre beboere. Balkonger er plassert mot hverandre og rett ovenfor hverandre, så røyking vil påvirke flere naboer.

Røyking innendørs vil ikke påvirkes av dette forslaget.

Styrets forslag til vedtak:
«Det er ikke lov å røyke på balkongen da dette vil være til alvorlig sjenanse for naboene.» legges til i vedtektenes §4.1.

Sak 7: Begrense styrets økonomiske handlingsrom (vedtektsendring)

Lagt frem av Ivar Sand – Se vedlegg 5 for saksfremlegg

Styrets redegjørelse

Styret er lovpålagt å utføre nødvendig vedlikehold og må allerede legge frem vedlikeholdsplan i henhold til vedtektene. Vi har mange store prosjekter som gjennomføres etter at det er lagt frem i generalforsamling. I tillegg har vi en lovpålagt vedlikeholdsplikt for å holde bygningsmassen i forsvarlig stand. Med dette forslaget vil det ofte bli nødvendig med ekstraordinær generalforsamling da mange av våre vedlikeholdsprosjekter vil overgå 1 million.

Styret mener at forslaget vil hindre styret i å gjøre jobben sin på en god måte og anbefaler å stemme ned forslaget.

Styrets forslag til vedtak:
Forslaget avvises.

Innsenders forsalg til vedtak
«Alle saker som koster mer enn 1 million kroner, tas opp til votering på generalforsamlingen. Dette gjelder også saker som styret anses som nødvendige.»

Sak 8: Styrehonorar for foregående periode

Lagt frem av styret

Styret foreslår en økning fra 370.000kr til 450.000. Både mengden arbeid og ansvaret dette medfører tilsier at dagens styrehonorar er for lavt. Antall timer brukt på styrearbeid i 2023 overgår en normal arbeidsstilling med god margin og honoraret bør gjenspeile dette.

Styrets forsalg til vedtak:
«For perioden 2023 til 2024 skal styret honoreres med kr 450.000.»

Sak 9: Styrehonorar for neste periode

Lagt frem av styret

I Bakkely har vi tradisjonelt avgjort om foregående styre skal få betalt, etter at jobben er gjort. Vi synes det er mer forutsigbart og rettferdig å vite på forhånd at vi får betalt for vervet. Med denne endringen vil det kanskje også bli lettere å rekruttere folk til styret.

Vi ønsker med dette å foreslå at vi på forhånd bestemmer styrehonoraret før perioden begynner.

Styrets forsalg til vedtak:
«For perioden 2024 til 2025 skal styret honoreres med kr 450.000 og dette skal utbetales etter første kvartal 2025.»

Sak 10: Personvalg

Lagt frem av styret. Se vedlegg 4 for presentasjon av kandidatene.

Styrets leder	Saba Bahibi Kahsay	Valgt 2023 for 2 år
Styremedlem (1 år)	Elisabeth Backe-Hansen	På valg (Stiller som vara)
Styremedlem	Nina Engbakken	Valgt 2023 for 2 år
Styremedlem	Robin Algünerhan	På valg (stiller ikke til gjenvalg)
Styremedlem	Sigbjørn Martinsen	På valg (stiller ikke til gjenvalg)
Varamedlem	Sølvi Sørensen	På valg (stiller som styremedlem)
Varamedlem	Tsvetan Simeonov	På valg (stiller ikke til gjenvalg)

Elisabeth ønsker å gå av som styremedlem for å stille som vara og vervet er derfor på valg.

Følgende verv skal fylles:

Nåværende vedtekter

2 styremedlem for 2 år
1 Styremedlem for 1 år
3 Varamedlem

Foreslåtte vedtekter

2 Styremedlemmer for 2 år
1 Varamedlem for 1 år

Dersom vedtektene som foreslått blir vedtatt, vil kandidaten som er valgt til styremedlem 1 år utgå som styremedlem og alle andre vara enn 1.vara vil utgå.

Kandidater til styremedlem (2 år)

- Sølvi Sørensen (RV 34) Gjenvalg fra varamedlem til styremedlem 1år igjen
- Ine Nagel Holter (RV 69) Ny

Kandidater til varamedlem (1 år)

- Elisabeth Backe-Hansen: gjenvalg fra styremedlem til varamedlem 1 år igjen

Vedlegg 1: Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære årsmøte har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styrets leder	Saba Bahibi Kahsay	Rødtvetveien 34
Styremedlem	Elisabeth Backe-Hansen	Rødtvetveien 69
Styremedlem	Nina Engbakken	Rødtvetveien 71
Styremedlem	Robin Algünerhan	Rødtvetveien 69
Styremedlem	Sigbjørn Martinsen	Rødtvetveien 65
Varamedlem	Sølvi Sørensen	Rødtvetveien 34
Varamedlem	Tsvetan Simeonov	Rødtvetveien 30

Styrets medlemmer har bestått av fire kvinner og tre menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn, etnisitet eller legning ved valg og ansettelser. Varamedlemmene har deltatt på alle styremøter.

Det har ikke blitt oppnevnt en valgkomite 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 selv.

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.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

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 2023

Forretningsfører, revisor og vaktmester

Forretningsførselen i 2023 ble utført av SEFBO 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.

Eierskifter

I 2023 ble det overdratt 29 leiligheter i borettslaget.

Styremøter

Styret har avholdt 17 ordinære styremøter i perioden, i tillegg til 6 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.

Henvendelser

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.

Avfall og sortering

I våre søppelsiloer skal det kun kastes sortert avfall i knyttede poser. Vennligst følg sorteringsveilederen til Oslo kommune. Papp må rives opp i mindre deler for at det skal bli plass. Nærmeste glass- og metallcontainer er lokalisert ved Narvesen ved Kalbakken T-bane. Skarpe gjenstander skal ikke kastes direkte i siloen for å unngå skade. Det er viktig å ta ansvar. Skade på siloene er svært kostbart for oss og påvirker våre felleskostnader.

Brannslukking

Hvert andre år blir manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat kontrollert i samsvar med forskrift om brannforebygging. Ifølge forskriften har andelseieren plikt til å få kontrollert slukkeutstyret når styret organiserer dette.

Fasadeendring

Styret har behandlet flere saker der beboere har malt dørene sine og gjort 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 2023 var det totalt 6 forsikringssaker. Vi ser en økning i vannskader forårsaket av oppadgående vannrør, tette avløpsrør og utette bad.

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 forsikringssaker dersom ansvaret for lekkasjen ligger hos dem.

Borettslaget har **skadedyrforsik**ring gjennom Norsk Hussoppforsikring med kundenummer 1472802. Det var 2 saker med skadedyr i 2023, 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 forhåndsregler ved reising. Husk å melde fra til styret tidlig dersom du mistenker at det er skadedyr i din leilighet eller i fellesområdene.

Rørfornying

Garantien på rørforsterkning i avløpsrørene fra Proline utløper i løpet av desember 2024, og levetiden på rørstrekningen må derfor vurderes på nytt. Eventuell utbedring av rørstrekningen må prosjekteres basert på historikk og en grundig gjennomgang av rørene. Dette vil bli vurdert etter tilstandsrådets rapport er lagt frem.

Det har også vært vannlekkasje fra radiatorer. Husk å vedlikeholde radiatorene årlig og sjekke at ventilen fungerer som den skal. Ta kontakt med vaktmesteren hvis du mistenker at ventilen må byttes.

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 skremselsfugler, 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 lufte sine hunder på borettslagets plener. Det er ikke tillatt å lufte 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.

Motorsykkelparkering

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 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 garasjeplass.

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.

Dugnad og container

Det ble gjennomført felles ryddedugnad med containere den 1. juni 2023. Styret hadde søkt og fått tilsagn fra Oslo kommune for gratis henting av farlig avfall, spesialavfall og elektronisk avfall. Dette sparer borettslaget for store ekstrakostnader. Det er viktig at alle følger retningslinjene for sortering for å unngå bøter.

Årets ryddedag er planlagt gjennomført den 12 juni 2024. Se oppslag i oppgangen for mer informasjon når det nærmer seg. Vi oppfordrer ellers alle til å levere avfall fortløpende hos Haraldrud Gjenvinning. Her kan alle privatpersoner levere gratis inntil 20 ganger i løpet av året ved bruk av appen Oslonøkkelen.

Trappevask

Etter å ha mottatt mange klager og gjort tidligere forsøk på å forbedre renholdsarbeidet, besluttet styret å be om anbud på renholdstjenester. Et godt tilbud ble mottatt fra Sefbo Renhold, som ikke bare lå omtrent på samme prisnivå som andre, men også ble vurdert å ha bedre renholdsprosedyrer. Sefbo Renhold er et større selskap med erfaring fra flere borettslag. De startet sitt renholdsarbeid den 26.01.24, og vi jobber kontinuerlig for å opprettholde en nærmere dialog med dem

For å sikre en effektiv håndtering av klager, ber vi om 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.

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.

Dekoderen 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 økte prisen med 39 kroner per år og per beboer fra 01.03.24.

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.

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 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningen 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien.

Totale inntekter i 2023 utgjorde kr 17 134 623,- mot budsjettert kr. 17 139 042,-. Innbetalte felleskostnader var på kr. 11 293 917,- og andre inntekter var på kr. 5 840 706,-. For ytterligere informasjon vises det til note 1 i årsregnskapet.

De totale driftskostnadene i 2023 var på kr 20 458 444,- mot budsjetterte driftskostnader på kr. 30 480 509. Det positive avviket skyldes i hovedsak at mye vedlikeholdsarbeid ikke kom med i regnskapet for 2023 og ble dermed lagt inn i budsjett for 2024.

Årets resultat viset ett underskudd på -4 428 728,- som styret foreslår ført til egenkapital.

Borettslaget disponible midler (arbeidskapital) pr. 31.12.2023 var på kr. 14 188 042,- som kommer frem av årsregnskapet.

Ellers vises det til de enkelte tallene og notene til årsregnskapet. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som kan påvirke årsregnskapet for 2023.

Kommentarer til budsjett for 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Budsjettet vises i egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Budsjettet viser samlende inntekter på kr. 19 113 323,- hvorav inntekter fra felleskostnader er på kr. 12 331 646,-. Høyere inntekter på felleskostnader skyldes økningen av felleskostnadene som ble gjort i februar 2024. Ellers er det budsjettert med en ekstraordinær innbetaling på 957 000,-, Dette er støtte fra kommunen i forhold til vedlikeholdsarbeid.

Budsjetterte samlede driftskostnader i 2024 er på kr. 27 803 550,-. En stor del av dette skyldes vedlikeholdsarbeid, med vedlikehold av balkonger som den største posten med en budsjettramme på kr.10 000 000,- for 2024. Ellers vises det til note 6 om vedlikehold i årsregnskapet

Budsjettet viser ett resultat med ett underskudd på kr.10 462 857,-. Underskuddet dekkes med disponible midler gjort etter låneopptak.

ARBEID I BAKKELY BORETTSLAG 2023

Brannvarslingssystem

Styret gjort en omfattende innsats for å utbedre avvik og oppfylle lovkrav for brannsikkerhet.

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 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.
3. Ved brann, ring 110. Varsle også andre beboere.

Det er installert avstillingbrytere i 22 leiligheter for å kunne deaktivere alarmen lokalt. Kostnadene for dette dekkes av den enkelte beboer. Disse avstillingbryterne kan bestilles gjennom Norsk Brannvern til en pris på kr 3 200,- uten merverdiavgift per enhet, i tillegg til kostnader for arbeidet.

En brannalarmsentral er plassert i hver blokkrekke, og brannalarmpanel i hver inngang. Disse angir nøyaktig hvilken detektor som utløser alarmen. Det er ikke lov å fjerne eller dekke detektorene i leiligheten. Hvis det blir oppdaget, anser styret det som brudd på brannforskriftens regler. Ved oppussing, gi beskjed til styret slik at det kan legges inn i sentralen.

Vaktmesteren har utført branntetting av gjennomføringer som ble påpekt i rapporten, for å hindre spredning av brann og røyk.

Vi fikk avvik på oppbevaring av propanbeholdere i privat bod. Vi minner om at oppbevaring av gass er strengt forbudt, da dette skaper eksplosjons- og brannfare.

Oppbevaring av felles eiendeler jf brannsikkerhet: Sykler, barnevogner og annet utstyr må oppbevares inne i leilighetene eller i bodene for å sikre rømningsveier og redusere brannfare. Styret og vaktmesteren forbeholder seg retten til å fjerne private eiendeler uten forvarsel på eiers regning.

Gjenstående arbeid:

- Kjellerdører og oppgangsboder bør byttet ut med branngodkjente dører innen 2-5 år fra 2022
- Det må installeres brannslokningsapparater i fellesområdene.
- Det er behov for videre arbeid med ventilasjonsluker for å sikre god brannsikkerhet.

Forliksrådet og tingretten

Styret har i 2023 måtte bruke en del tid på et par saker som krevde advokatbistand. På grunn av personvern, har vi ikke anledning til å beskrive disse saken nærmere i en årsberetning, men begge sakene er nå avsluttet med et positivt utfall for borettslaget.

Reforhandling av avtaler

Lund Elektro: Vi har byttet fra Kampen Elektro til Lund Elektro A/S. Dette fordi de kjenner alle anleggene våre etter installasjonen av LED-lysene våre. Dette unngår behovet for å betale reisekostnader i tillegg til arbeidet, da de holder seg nær oss geografisk. Videre utfører de årlig kontroll på de installerte lampene.

Rørleggere Styret har byttet rørleggeravtalen fra Alfa Olis til Rune R. Olsen Rørleggerfirma AS på grunn av at kostnadene ble for høye med reiseveien i tillegg til arbeidet. Vi har sikret en svært god avtale med bedre priser hos Rune R. Olsen Rørleggerfirma AS.

Securitas: Styret har forhandlet frem en ny avtale med Securitas etter å ha avdekket at vi tidligere har betalt for tjenester som ikke ble benyttet fullt ut. Dette inkluderer tilfeller der Securitas ikke lastet ned overvåkningsvideoer eller aktivt fulgte med på videoovervåkningen. Vi har også innsett at kameraovervåkning ikke ble videreført med serviceavtaler og årlige kontroller, noe som heller ikke ble gjort tidligere.

I den nye avtalen har vi sikret oss 24 tilkallinger per år, i stedet for de 2 per måned vi tidligere hadde. Som et resultat av disse forhandlingene har vi klart å redusere den årlige prisen fra 441 824,- til 200 000,- kroner.

LED-lys i fellesområder

Lund Elektro A/S har gjennomført utskiftingen av alle lysarmaturer i fellesområder, trappeoppganger, ved inngangsdører, i kjellere og i kjellerboder med LED-lys som en del av tiltaket for å redusere strømforbruket. Disse nye lysene slår seg av når de ikke registrerer bevegelse, noe som effektivt hindrer unødvendig strømforbruk ved å holde lysene på hele natten uten behov. Videre er disse lysene koblet sammen slik at det gir inntrykk av at alle lysene er på hele tiden, noe som bidrar til økt trygghet og bekvemmelighet for beboerne. Vi er svært tilfredse med resultatet av denne utskiftingen.

Våre fremtidige planer inkluderer å erstatte lysene i bodene i trappeoppgangene med de samme LED-lysene som vi tidligere fjernet, og som har innebygd bevegelsessensor for å optimalisere energieffektiviteten ytterligere.

Vi har også utført utskifting av lyskastere på alle blokkers yttervegger. Imidlertid mangler vi fremdeles tre lyskastere som skal monteres etter at trefellingen på lekeplassen er gjennomført. Disse vil bli installert så snart det er mulig, og vi vil holde beboerne oppdatert om fremdriften.

Maling i fellesområder

Vaktmesteren vår har gjort en fantastisk jobb med å male alle kjellerveggene. Han har malt nesten alle veggene i kjellerne både i lavblokkene og høyblokken. Dette arbeidet vil bli sluttført våren/sommeren 2024.

Betalingsterminaler i vaskeri

I 2023 og 2024 har det vært en del tilfeller der kortautomatene i noen vaskerier har blitt utsatt for hærverk og ødelagt. I forbindelse med innhenting av diverse anbud oppdaget vi at dette systemet er på vei til å avvikles. Derfor har vi valgt å installere direkte betalingsautomater i disse vaskerommene. Disse automatene tillater beboerne å betale direkte med bankkort. Styret har allerede byttet ut 4 vaskeri-betalingsterminaler på følgende adresser: Rødtvetveien 36, Kristian Bognerudsvei 8, Rødtvetveien 61 og Rødtvetveien 65. Vi er glade for den positive tilbakemeldingen vi har mottatt

angående dette tiltaket. Ved oppdagelse av lignende feil på andre kortlesere vil styret gjennomføre tilsvarende oppgraderinger på alle vaskeriene med betalingsautomater.

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.

Styret har utført dugnadsarbeidet med orienteringsplanen.

Sammen har styret bidratt til dugnadsarbeidet for å fullføre orienteringsplanen. En stor takk til alle som har vært med! Vi fikk et tilbud på 60 000 kroner for å laminere planen, men takket være innsatsen til styremedlemmene har vi spart disse pengene. Totalt har det blitt lagt ned 9 timer med arbeid for å skrive ut og laminere alle orienteringsplanene for brannvarsling.

Avtrekk i RV69 og RV71

Etter gjentatte klager grunnet betydelig tilbakestrøm av luft i flere leiligheter, har styret innhentet tilbud fra flere leverandører. Etter grundig vurdering av Ateam og deres erfaring fra mellomgården borettslag og lignende prosjekter, er de tilfredse med utført arbeid. Arbeidet strakk seg over slutten av 2023 til 2024.

Det gamle ventilasjonssystemet var ikke tilstrekkelig for å møte dagens krav, med en kapasitet på omtrent 6300 m3/h. Hver vifte betjente 60 boenheter med bad og kjøkken, og det var nødvendig med oppgradering for å oppfylle dagens standarder, noe som resulterte i en samlet luftmengde på omtrent 12 000 m3/h per vifte.

Styret ønsker å minne alle beboere om viktigheten av å følge husordensreglene. Det er ikke tillatt å koble elektriske ventiler på bad eller kjøkken til det felles ventilasjonssystemet, da dette forstyrrer fellesventilasjonen og anses som brudd på husordensreglene. Styret tar dette på alvor og ber om forståelse og samarbeid fra alle beboere.

Tak ved inngangsdørene i RV69 og RV71

Takene ved inngangsdørene til høyblokken på Rødtvetveien 71 og 69 er blitt skiftet ut. Dette ble gjort på grunn av at taket var råttent og hadde flere lekkasjer, noe som har ført til ytterligere skader på bygningene. Derfor har det vært nødvendig å skifte taket.

Ulovlig bruksoverlating

Styret har gjennom perioden etter forrige Generalforsamling oppdaget flere tilfeller av ulovlig fremleie (Bruksoverlating). Dette har medført betydelig tidsbruk og utgifter til advokatbistand for å rydde opp i sakene. 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. Styret vil melde inn ulovlige bruksoverlatinger til skatteetaten.

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.

Vinduer og balkongdører

Utskifting av balkongdører og vinduer: Siden det nye styret tiltrådte i juni, har vi jobbet med og vellykket forhandlet frem et betydelig prisavslag med Origo for utskiftingen av balkongdører og vinduer. Arbeidet startet i uke 49 og er nå fullført i lavblokkene, mens det fortsatt pågår i høyblokkene.

Leverandøren SAPA AS har levert produkter med en bronseanodisert HX 30-overflate, 3-veis side-/topphengsler og innadslående beslag med låsbar vrider, samt 3-lags energiglass med argon ES4-18-4-18-ES4 og personsikring.

Når arbeidet er fullført, vil styret sende inn nødvendig dokumentasjon for å sikre ENØK-støtte på omtrent 957 750 kr fra Oslo kommune gjennom Klimaetaten. Arbeidet vil fortsette i høyblokkene, og etter at prosjektet er avsluttet, vil det også bli gjennomført utskiftninger av alle vinduer eldre enn 2005. Mer informasjon om dette vil bli kommunisert etter sommeren, da det vil avhenge av bestilling og leveringstid, samt når arbeidet kan utføres.Oppdateringer om dette vil bli sendt ut så snart de er tilgjengelige.

Vi forventer at de nye balkongdørene og vinduene vil bidra til betydelig redusert varmetap og økt komfort for beboerne.

Oppsummering av vedlikehold i 2023

- Ny kortbetalingsterminal for 4 vaskerier
- Ny Utskiftning av taket på Rødsvetveien 69 og 71
- Ny Utskifting av avtrekksaggregat i Rødsvetveien 69 og 71.
- Ny Utskiftning av branngodkjente dører
- Ny Utskifting 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 mfl.
- Ny vaskemaskin vaskeri KBV2/4
- Ny tørketrommel (RV55, RV65, RV69)
- 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 kjelleromr̊ade i Rødtvetveien 67
- Avtrekk fra vaskeri er flyttet ut fra ventilasjonssjakt og rett ut av bygget i
- Ny vaskemaskin i KBV6/8, RV55/57, RV36/38, 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

Styrets vedlikeholdsplan

Plan for 2024

- Skifte vinduer i trappeløp høyblokk (RV69/71)
- Skifte balkongdører og vinduer eldre enn 2004/2005
- Origo fortsetter med utskifting av balkongdører og vinduer i høyblokken.
- Isolere rørstrekk for å redusere varmetap fra fjernvarme
- Tette igjen/isolere enkelte overganger mellom mur og vegg i ytre fasade
- Varmepumpe RV 57
- Trefelling
- Kartlegging av VVS (bad/sluk)
- Utskifting av brannvinduer og -dører
- Behovet for en sentrifuge på RV 32.
- Fasadevask av alle gavlvegger /felles veggvask i trappoppgangen.
- Avtrekk i lavblokkene: Forbeholdet for oppstart er i 2025, men hvis det er mulig, vil styret vurdere å starte litt tidligere, gradvis i løpet av 2024.

Plan for langsiktig vedlikehold

Ser styret for seg behovet for litt vedlikehold i årene som kommer, og vi har også mottatt ønsker fra beboerne angående noen av disse sakene.

- Fasade inngangspartier lavblokker, bodvinduer lavblokker i samme parti.
- Inngangspartier høyblokker
- Grunnarbeid og drenering
- Leskur til traktorutstyr
- Utendørs sykkelbod
- Tilstanden til rørene, isolasjonen og klemringen på taket er for dårlig og bør tas tak i innen 1-2 år.

Vedlegg 2: Regnskap 2023 og budsjett 2024

Bakkely Borettslag

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Fellesinntekter		11 293 917	10 929 130	11 296 165	12 331 646
Andre inntekter	1	5 840 706	4 249 428	5 842 877	6 781 677
Sum inntekter		**17 134 623**	**15 178 559**	**17 139 042**	**19 113 323**
Kostnader					
Lønn	2	1 303 432	1 248 368	1 382 478	1 438 400
Avskrivninger	3	112 653	109 486	112 653	112 653
Kommunale avgifter		3 080 624	2 598 774	2 964 000	3 624 800
Strøm og varme	4	3 121 502	3 425 120	3 575 000	3 250 000
TV og bredbånd		1 514 245	1 433 832	1 580 376	1 621 000
Andre driftskostnader	5	835 986	609 096	791 002	516 800
Renhold		424 753	391 095	400 000	367 000
Reparasjon og vedlikehold	6	8 296 867	1 065 735	17 972 000	15 030 400
Forretningsførsel og honorarer	7	388 903	373 171	405 100	428 300
Forsikring		691 140	612 736	631 900	725 697
Andre kostnader	8	688 340	600 301	666 000	688 500
Sum kostnader		**20 458 444**	**12 467 712**	**30 480 509**	**27 803 550**
Driftsresultat		**-3 323 821**	**2 710 847**	**-13 341 467**	**-8 690 227**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		40 798	6 804	2 800	0
Finanskostnader		1 145 705	482 546	1 581 347	1 772 630
Sum finans	9	**-1 104 907**	**-476 042**	**-1 578 847**	**-1 772 630**
Resultat		**-4 428 728**	**2 234 804**	**-14 920 314**	**-10 462 857**

Bakkely Borettslag

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		42 631 089	42 631 089
Maskiner og utstyr	10	449 582	562 234
Andre anleggsmidler	11	5 075	5 075
Sum anleggsmidler		**43 085 746**	**43 198 398**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		71 934	114 278
Forskuddsbetalte kostnader		668 051	728 522
Sum fordringer	**12**	**739 985**	**842 800**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**13**	**16 891 759**	**5 195 285**
Sum omløpsmidler		**17 631 744**	**6 038 085**
Sum eiendeler		**60 717 490**	**49 236 483**

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		64 400	64 400
Opptjent egenkapital		29 357 244	29 357 243
Årets resultat		-4 428 728	0
Sum egenkapital	**14**	**24 992 916**	**29 421 644**
Gjeld			
Borettsinnskudd	15	1 529 500	1 529 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	30 751 372	16 517 910
Sum langsiktig gjeld		**32 280 872**	**18 047 410**
Leverandørgjeld		2 602 440	1 091 529
Kortsiktig gjeld til det offentlige	17	55 597	56 543
Forskudd fra kunder	17	69 547	13 366
Skyldige lønnskostnader	17	84 302	76 958
Påløpte renter	17	148 871	0
Påløpte kostnader	17	482 945	529 033
Sum kortsiktig gjeld		**3 443 702**	**1 767 430**
Sum egenkapital og gjeld		**60 717 490**	**49 236 483**

STABEKK, 23.05.2024
Bakkely Borettslag

Saba Bahlbi Kahsay
Styrets leder

Sigbjørn Martinsen
Styremedlem

Nina Engbakken
Styremedlem

Robin Akgünerhan
Styremedlem

Elisabeth Backe-Hansen
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.
Løvpålagt 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Leieinntekter fellesarealer	19 917	32 300	33 000	27 000
Innbet renter/avdrag	2 733 461	966 016	2 737 877	2 737 877
Innbetalt Fjernvarme	2 723 876	2 824 032	2 725 000	2 725 000
Ekstraordinær innbetaling	0	0	0	957 000
Vaskeri, systemnøkler,	186 178	184 539	170 000	180 000
Parkeringsplass	152 975	148 675	142 000	154 800
Annen driftsrelatert inntekt	0	52 989	35 000	0
Viderefaktureringer	24 299	40 878	0	0
Sum andre inntekter	**5 840 706**	**4 249 428**	**5 842 877**	**6 781 677**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	680 773	617 176	747 125	750 000
Feriepenger	81 693	74 061	76 107	90 000
Feriepenger over 60 år	2 608	2 896	0	0
Påløpt, ikke utbetalt lønn	-5 940	5 940	0	0
Honorar/lønn under grensen	0	1 000	0	0
Fri telefon	4 392	4 392	0	0
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392	0	0
Godtgjørelse til styre- og	370 000	369 000	370 000	388 900
Arbeidsgiveravgift	148 778	139 811	157 515	173 250
Arbeidsgiveravgift av påløpt	11 886	10 851	10 731	11 550
Arbeidsgiveravgift av andre	-838	838	0	0
Innberetningspliktig	12 796	11 229	11 000	12 700
Refusjon av sykepenger	-13 755	0	0	0
Gaver ansatte	1 375	0	0	0
LO/NHO (O & U +	240	0	0	0
Annen personalkostnad	13 815	15 566	10 000	12 000
Sum lønnskostnader	**1 303 432**	**1 248 368**	**1 382 478**	**1 438 400**

Personalkostnader omfatter lønn og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift.
Antall årsverk sysselsatt er 1,5.
Borettslaget er pliktig til og ha tjenestepensjonsordninge etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 370 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Avskrivning Transportmidler	39 100	39 100	39 100	0
Avskrivning Arbeidsmaskiner	46 275	46 275	46 275	0
Avskrivning Vaskemaskiner	27 278	24 111	27 278	0
Avskrivning	0	0	0	112 653
Sum avskrivninger	**112 653**	**109 486**	**112 653**	**112 653**

Note 4 Strøm og varme

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lys, varme	257 814	327 554	350 000	300 000
Elektrokjele VARMTVANN	364 774	443 472	450 000	400 000
Varmtvann	406 196	535 488	575 000	400 000
Strøm Ladeanlegg	134 431	167 528	200 000	200 000
Gårdslysanlegg og Heisanlegg	282 066	298 199	300 000	250 000
Fjernvarme	1 676 221	1 652 877	1 700 000	1 700 000
Sum strøm og varme	**3 121 502**	**3 425 120**	**3 575 000**	**3 250 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Bensin, dieselolje	31 165	21 608	25 000	30 000
Avfall og deponikostnader	124 007	0	10 000	150 000
Blomster, hageutgifter etc	23 604	168 897	182 750	0
Andre kontorkostnader	0	0	10 000	0
Skadedyrkontroll	11 625	11 250	15 000	16 800
Brannalarmavtale	129 935	62 220	40 000	0
Sikkerhetsløsning	431 228	278 359	408 252	210 000
Lyspærer og batterier	0	2 413	0	0
Redskap og verktøy	0	775	0	0
Inventar	0	6 318	25 000	25 000
Driftsmateriale	81 785	54 670	50 000	60 000
Rekvisita	0	0	0	15 000
Postkasseskilt og nøkler	0	0	15 000	0
Arbeidsklær og verneutstyr	2 216	2 586	10 000	10 000
Mobiltelefon ansatte	421	0	0	0
Sum andre kostnader	**835 986**	**609 096**	**791 002**	**516 800**

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	0	3 983	300 000	1 000 000
Drift/vedlikehold utendørs	0	9 298	300 000	300 000
Vedlikehold callinganlegg	18 358	38 533	38 000	38 000
Vedlikehold hage	23 438	31 343	50 000	100 000
Vedlikehold balkonger	1 083 569	0	11 000 000	10 000 000
Vedlikehold parkering	8 400	4 000	0	0
Vedlikehold elektrisk	2 519 490	26 298	2 000 000	200 000
Vedlikehold brannteknisk	3 592 681	0	3 000 000	500 000
Vedlikehold dører og låser	49 148	42 668	60 000	60 000
Vedlikehold vann og avløp	325 964	176 966	200 000	300 000
Drift/vedlikehold fasade	0	0	250 000	250 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	32 211	0	0
Vedlikehold ventilasjon	13 063	0	20 000	1 338 400
Drift/vedlikehold tiltak mot fugler	569	507	20 000	10 000
Drfit/vedlikehold vaskeri	196 070	335 592	300 000	400 000
Oppgradering av lekeplass	9 999	107 851	0	10 000
Serviceavtaler	32 835	7 750	50 000	50 000
Vedlikehold heis	201 328	110 741	150 000	250 000
Egenandel forsikring	100 000	42 000	100 000	100 000
Refusjon til beboer	32 000	23 000	24 000	24 000
Drift/vedlikehold annet	0	0	10 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	42 390	0	0	0
Drift/Vedlikehold Transportmidler	47 567	72 996	100 000	100 000
Sum vedlikehold	**8 296 867**	**1 065 735**	**17 972 000**	**15 030 400**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Honorar revisjon	26 491	28 003	30 100	30 000
Forretningsførsel fast	312 620	292 468	315 000	328 300
Honorar for juridisk bistand,	49 792	52 700	60 000	70 000
Sum honorar	**388 903**	**373 171**	**405 100**	**428 300**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styreportal	23 400	0	0	24 500
Kontorrekvisita	8 486	5 502	5 000	10 000
Data/EDB-kostnad	32 582	23 273	32 250	33 000
Trykksak	16 838	13 669	15 000	17 000
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	1 875	1 875	0	2 000
Mobiltelefon	9 816	14 515	15 000	10 000
Porto	50 706	58 138	50 000	50 000
Reisekostnad, ikke	6 272	5 296	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	4 500	3 750	3 750	5 000
Gave	0	6 176	0	0
Hussoppforsikring	35 750	23 833	40 000	40 000
Styre- og	3 636	0	0	0
Øredifferanser	3	-35	0	0
Eiendoms- og festeavgift	481 750	421 822	482 000	482 000
Eiendomsskatt	358	0	0	0
Bank og kortgebyrer	12 028	22 125	23 000	15 000
Annen kostnad,	195	0	0	0
Purregebyrer	145	363	0	0
Sum andre kostnader	**688 340**	**600 301**	**666 000**	**688 500**

Note 9 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen renteinntekt	38 411	5 313	0	0
Renteinntekt felleskostnader	1 933	1 189	0	0
Annen finansinntekt	455	2	2 500	0
Sum finansinntekter	**40 798**	**6 504**	**2 500**	**0**
Annen rentekostnad	904	0	0	0
Rente/Omk lån: 8398 71 67133	500 509	307 635	530 000	571 000
Rente/Omk lån 8398 72 01668	288 868	174 911	302 500	334 300
Rente/Omk lån 8398 72 23459	354 884	0	748 847	867 330
Annen finanskostnad	540	0	0	0
Sum finanskostnader	**1 145 705**	**482 546**	**1 581 347**	**1 772 630**
Sum finans	**-1 104 907**	**-476 042**	**-1 578 847**	**-1 772 630**

Note 10 Anleggsmidler

	Vaskemaskiner	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	502 134	888 691
Bokført verdi pr.31.12	161 671	287 911
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 pålydene kr 4 475,- og andel i Grorud Samfunnshus pålydende kr 600,- Til sammen kr 5 075,-

Note 12 Fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	2 388	100 912
Forskudd Kunder	69 547	13 366
Sum kundefordringer	**71 934**	**114 278**
Forskuddsbetalt forsikring	240 266	210 608
Forskuddsbetalt TV/Bredbånd	399 228	0
Andre forskuddsbetalte	28 557	517 914
Sum andre fordringer	**668 051**	**728 522**
Sum fordringer	**739 985**	**842 800**

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 ;
Odal Sparebank drift kr 15 191 232
DnB kr 172 059
Odal Sparekonto kr 1 516 212

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 12 257

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	29 421 643	27 186 840
Årets resultat	-4 428 728	2 234 804
Egenkapital 31.12	**24 992 915**	**29 421 644**

Note 15 Andelskapital
Av borettslaget bokførte gjeld er følgende sikret ved pant;

Borettsinnkudd	kr 1 529 500
Pantelån Handelsbanken (67133)	kr 10 007 053
Pantelån Handelsbanken (01688)	kr 5 812 977
Pantelån Handelsbanken (23459)	kr 14 931 342
SUM Pantstillelse 31.12	**kr 32 280 933**

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 31.12.23: 5,70%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2017	14 124 456	
Nedbetalt tidligere	3 618 607	
Nedbetalt i år	498 796	
Lånesaldo 31.12		10 007 053
Beregnet innfrielsesdato: 03.01.2047		
Handelsbanken 8398.72.01668		
Renter 31.12.23: 5,70%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	6 340 000	
Nedbetalt tidligere	327 939	
Nedbetalt i år	199 084	
Lånesaldo 31.12		5 812 977
Beregnet innfrielsesdato: 04.10.2051		
Handelsbanken 8398.72.23459		
Renter 31.12.23: 5,70%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2023	15 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	68 658	
Lånesaldo 31.12		14 931 342
Beregnet innfrielsesdato: 01.08.2053		
Sum langsiktig gjeld		**30 751 372**

Note 17 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddstrekk	0	0
Forskuddstrekk (reskontro)	25 044	29 555
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	18 666	16 137
Påløpt arbeidsgiveravgift på	11 887	10 851
Skyldig feriepenger	84 302	76 958
Påløpt rente	148 871	0
Annen påløpt kostnad	482 945	529 033
Forskuddsbetalt husleie	69 547	13 366
Sum annen kortsiktig gjeld	**841 262**	**675 901**

Annen påløpt kostnad er strøm desember.

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	4 270 655	2 970 886
B Endringer disponible midler:		
Årets resultat	- 4 428 728	2 234 804
Årets anskaffelser		94 263
Årets avskrivinger	112 653	109 486
Endring langsiktig gjeld	14 233 462	- 950 258
B. Årets endring i disponible midler	9 917 387	1 299 769
C. Disponible midler 31.12.	14 188 042	4 270 655

Ihht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synligjøres i note over disponible midler.

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

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bakkely Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bakkely Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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 bygsling 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 godkjennelse av andelseier eller bruker.

§ 2 ANDELER – ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE.

2.1 Andeler.

Laget består av 322 andeler, hver pålydende kr 200,-. ~~I tillegg har laget 1 vaktmesterleilighet.~~

Vaktmesterleiligheten finnes ikke lenger, så det er naturlig å ta den ut av vedtektene.

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.**

---

*Styret har vanligvis ikke juridisk rett til å nekte noen å kjøpe en bolig hos oss, og vi har aldri gjort det. Vi ønsker å gi forretningsfører **muligheт** til å gjøre dette for oss etter instruks fra styret.*

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

Er ikke en melding om nektelse kommet fram til erververen senest tredve 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 ~~Overlate bruken til andre.~~ Bruksoverlating

Bruksoverlating er det juridiske begrepet for «utlån og/eller utleie» og er mer presist enn det vi har hatt før.

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, utdannelse, 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 godkjennelse brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse 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.**

Fyrverker i er sak 5

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

Dette behandles som egen sak 6:
Det kommer stadig oftere klager på at røyklukt er sjenerende for naboer som ikke røyker. Det er et økende problem at stadig flere plages av dette. Borettslagsloven sier allerede at en andel ikke skal være til alvorlig sjenanse for andre andeler.

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 karmer, 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.**

Vi ønsker å presisere dette fordi borettslaget over tid har brukt mye tid og penger på dette. Vi som borettslag har lovkrav på tilgang, men styret ønsker å presisere dette i vedtektene slik at styrets rutiner og retningslinjer er beskrevet i vedtekene.

~~Laget~~ 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

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

Det har tidligere vært forventinger fra andelseier om å få lov til å være med å avgjøre tekniske detaljer i prosjekter. Vi mener dette bør avgjøres av prosjektledere, rådgivere og styret, ikke etter 20 minutter i et årsmøte.

Styret trenger handlingsrom til å kunne endre på tekniske detaljer underveis i prosjektet, for eksempel om et planlagt anlegg koster mer enn forventet, eller om det blir avdekket en bedre og billigere løsning underveis. Dersom man vedtar et spesifikt anlegg eller leverandør i generalforsamling, må styret kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å endre på dette.

Med denne teksten vil styret legge frem sin plan for året, og andelseierne kan komme med vedtaksforslag dersom de ønsker å detaljstyre deler av planen, men dersom alt er OK, trenger vi ikke en formell godkjenning. Da beholder vi en «sikkerhetsventil» slik at generalforsamlingen kan reagere.

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 inndriving.

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.**

Internett burde koste det samme for alle leiligheter, fordi større leiligheter har den samme nytte av internett som små leiligheter.

Innkreving 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.

Dersom vi vedtar dette, vil dette ikke medføre noen endringer på summen på fakturaen til hver enkelt andelseier, men renter og avdrag vil få en egen fakturalinje. Når renten går opp (eller ned), vil denne summen endres fortløpende. Styret vil da ikke varsle om renteendringer fra banken før disse kommer på fakturaen.

Vi foreslår dette for å skape forutsigbarhet. Renteendringer varsles gjennom media og vil ikke komme overraskende på folk.

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 besluttes 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 13.

~~**Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og borettsloven § 5–23.**~~

Dette reguleres av lov uansett, og det gir ingen mer verdi for andelseierne å ha dette i vedtektene.

---

§ 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 tidendedel 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 førstkommende 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 ~~etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23~~.

Vi ønsker å gjøre vedtektene enklere og det er ingen merverdi å presisere paragrafen er. Styret er pliktig å følge loven og opptre habilt uavhengig av hva som står i vedtektene.

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.

Borettslagsloven åpner allerede for å sende innkalling på epost. Vi ønsker å presisere dette i vedtektene for å styre forventningene til andelseierne.

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.

Loven sier at andelseiere skal varsles på forhånd om møtedato og det skal gis en frist for å komme med nye saker, men det presiseres ikke hvordan. Vi ønsker å presisere dette i vedtektene for å gi fremtidige styrer en instruks og styre forventningene til andelseierne.

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

I henhold til lov skal styret sette fristen, men vi ønsker å presisere dette.

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

Blir 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.** ~~**sendes til alle andelseiere med kjent adresse.**~~

Vi har vanligvis sendt ut dette sammen med innkallingen og det ønsker vi å fortsette med, men dersom revisjonsberetning ikke blir ferdig i tide, ønsker vi å ha mulighet til å sende denne etter innkallingen på denne måten.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- ~~Godkjennelse~~ Behandling av styrets årsberetning **og vedlikeholdsplan**
- Godkjennelse av ~~styrets~~ regnskap~~soversikt~~ for foregående år.
- Valg av **styreleder** ~~**formann**~~ og styremedlemmer og varamedlem~~**mer**~~.
- ~~**Andre saker som er nevnt i innkallelsen.**~~

Ved å endre fra «godkjenne» til «behandle» årsberetning og vedlikeholdsplan, så kan vi ta dette som en orienteringssak. Det er informasjon fra styret til eierne, og det er ikke lovpålagt å «godkjenne» den i henhold til lov. Andelseierne kan legge frem vedtaksforslag på denne saken dersom det er noe spesielt.

Vi trenger ikke skrive «Andre saker som er nevnt i innkallingen» - det er et lovkrav at kun saker i innkallingen skal behandles og at de skal behandles.

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.

Vi foreslår å redusere antall styremedlemmer fra 4 til 3 og fjerne vara helt. Det er mye jobb å delegere og administrere i et styre slik at færre medlemmer gir et mer effektivt styre. I tillegg kan det lett bli «ansvarspulverisering», at det blir vanskelig å ta initiativ dersom det er mange medlemmer.

Borettslagets ~~virksomhet ledes av et~~ generalforsamling velger et styre på ~~4~~ 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.

I henhold til loven må et styre ha 3 personer inkludert styreleder. Her har vi lagt opp til at styret kan fungere med 4 personer selv om vara og ett styremedlem faller fra i løpet av året.

~~Dessuten velges inntil 3 varamedlemmer.~~

Vi ønsker å redusere fra 3 til 1 varamedlem.

Styreleder velges særskilt.

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

Styremedlemmer og varamedlem~~mer~~ 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.

~~Styremøter ledes av styreleder og ved dennes fravær av nestleder.~~

Vi trenger ikke denne presiseringen og trenger ikke utpeke nestleder.

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.

Vedlegg 4: Kandidater til verv

SØLVI SØRENSEN



Alder: 56 år
Oppgang: Rødtvetveien 34
Bodd i Bakkely siden desember 2016
Arbeid: Oslo Kommune, Helseetaten

Født og oppvokst i Tromsø, men ble «Klimaflykning» i 2015. Jeg er utdannet innen helse/sosial, og har en del videreutdanninger så i dag er jeg terapeut.

Har jobbet mye innen restaurantbransen før jeg gikk over til sosialfaglig, og anser meg selv som sosial, omgjengelig og lettlært. Liker å få ting gjort, og er som de fleste nordlendinger, pratsom ☺

Kom inn i styret sommeren 2023, og ønsker å fortsette i styret fordi jeg trives i Bakkely og ønsker å bidra med noe hvis jeg kan. Mitt hovedfokus vil nok være på å gjøre kommunikasjonen innad i borettslaget enklere. Savner et sted der vi enkelt kan kommunisere både fra styret og utover, men også beboere imellom. Enkle ting som det å annonsere hvis man trenger hjelp til noe, låne noe, arrangere grillmøter, hundepass/barnepass, gatefeiing, osv. Ja, rett og slett et sted der vi uformelt og enkelt får formidlet ting til hverandre.

Har deltatt aktivt i styrearbeidet frem til nå, og er kontaktperson for renhold, samt ansvarlig for tildeling av parkeringsplasser.

INE NAGEL HOLTER



Rødtvetveien 69
Alder: år 35
Bodde i Bakkely siden 2019
Arbeide: Daglig leder i små og mellomstore bedrifter

Jeg ønsker herved å fremlegge min søknad om å få sitte som styremedlem i Bakkely Borettslag. Jeg har bodd her siden sommeren 2019, og jeg ønsker å bistå i borettslaget med videre vekst da jeg for tiden har tid til overs og gjerne vil fylle denne med noe nytt og meningsfullt - samt fylle på med nye erfaringer for min egen del. Vaktmester har flere ganger oppfordret meg til å søke, men med mine tidligere arbeidstider har jeg vært for lite fleksibel ift behov.

Gjennom min erfaring med drift av små og mellomstore bedrifter, tror jeg at jeg kan være en verdifull ressurs for styret. Jeg besitter både ledelsesferdigheter og evnen til å samarbeide effektivt med andre for å oppnå felles mål. Jeg har jobbet som daglig leder i badstuebransjen og treningsbransjen de siste ti årene, som har gitt meg et solid fundament for å håndtere utfordringer. Jeg har de siste fem årene også jobbet som frivillig i diverse dyrevernorganisasjoner FOD, Hjerte for hjemløse katter og nå er jeg i Foreningen Ti Liv.

Jeg er opptatt av å lytte til våre medbeboeres behov og synspunkter, og jeg er dedikert til å representere deres interesser på en rettferdig og inkluderende måte. Mitt mål som styremedlem vil være å arbeide for å forbedre vårt borettslag, fremme en trygg og trivelig atmosfære, samt å sikre at våre fellesområder og fasiliteter opprettholdes på en tilfredsstillende måte.Jeg har ingen planer for vervet annet enn å bistå der det er behov da jeg ikke føler meg komfortabel med å legge en plan for eventuelt arbeid før man er involvert og har bedre oversikt over situasjoner, prosesser og hva slags erfaringer andre styremedlemmer har og hvordan alle jobber best sammen.

Jeg er også åpen for å delta i opplæring og kursing for å utvide min kunnskap og kompetanse relatert til styrearbeid og boligselskapsforvaltning.

Med vennlig hilsen,

Ine Nagel Holter

ELISABETH BACKE- HANSEN



Jeg er 74 år, pensjonist og enke. Jeg har bodd i Rødvetveien 69 siden i 2021 sommer, og trivs veldig godt både i leiligheten og i området. Jeg har for øvrig bodd på Rødtvet siden 2007, da min mann og jeg flyttet hit for å være nær våre to sønner og deres familier. Før dette bodde vi på Nesodden. Fram til vi flyttet var jeg med i styret i borettslaget der i 8-10 år. Mens barna gikk på barneskolen, var jeg også med i FAU. Jeg synes det er spennende at Bakkely er et stort borettslag med alt fra nyinnflyttede beboere og familier fra mange land, til folk som har bodd her omtrent siden blokkene var ferdigbygd. Jeg er psykolog av utdanning, og har arbeidet med barn og unge hele mitt arbeidsliv, mest som forsker. Naturlig nok brenner jeg fortsatt for hvordan barn og unge kan ha det best mulig der de bor, både når det gjelder bomiljø og skolemiljø. Mer generelt synes jeg det er viktig å arbeide for at borettslaget, som jeg opplever som veldig veldrevet, fortsetter å arbeide ut fra hva borettslaget trenger som det også er mulig å få til, ikke minst via innspill fra de som bor her.

Hilsen Elisabeth Backe-Hansen

Vi ønsker å rette en stor takk til styret og varamedlemmene!

Styret i Bakkly borettslag vil gjerne uttrykke vår dype takknemlighet til våre avgående styre- og varamedlemmer for den ekstraordinære innsatsen dere har vist de siste årene. Vi er svært takknemlige for deres inspirerende ideer, sterke gjennomslagskraft og urokkelige vilje til å stå på i krevende prosjekter. Vi setter også stor pris på de hyggelige møtene vi har hatt, både i og utenfor styrerommet.

De store prosjektene vi har gjennomført, fra anbudsprosesser til fullføring av oppgaver, har vært betydningsfulle og tidkrevende. Dette inkluderer viktige initiativer som felles brannvarsling, installasjon av LED-lys, utskifting av dører og vinduer, samt ventilasjonssystemer. Vi verdsetter også det omfattende arbeidet dere har lagt ned i både store og små oppgaver gjennom 2023.

Tusen takk for den uvurderlige hjelpen og de utallige timer med dedikert arbeid dere har bidratt med for Bakkely borettslag. Hver og en av dere har satt deres preg på fellesskapet, og vi er dypt takknemlige for deres engasjement og bidrag.

Tusen takk til:

Robin Algunerhan,

Sigbjørn Martinsen

Tsvetan simeonov

Vedlegg 5: Saksfremlegg, Sak 7

Fra: Ivar Sand <ivsa2@yahoo.no>
Sendt: onsdag 3. april 2024 20:04
Til: PHM Norway - Forvaltning Stabekk <stabekk@sefbo.no>
Emne: Sak til votering på ordinær generalforsamling 22.05.2024

I 2022 ble det besluttet å skifte balkongdører og vinduer som vender ut mot innglasset veranda. Dette skjedde rett etter at stuevinduer og soveværelsesvinduer som vendte ut mot friluft, ble skiftet. Men de dørene og vinduene som vender mot en innglasset veranda er mer beskyttet enn de vinduene som vender ut mot friluft. Det kunne derfor vært utsatt å ta dem, og dette med mindre lån og mindre økning av felleskostnadene som resultat.
Å skifte balkongdører og vinduer ble ikke tatt opp til votering på generalforsamlingen.

Felles brannvarslingssystem ble installert i 2023 selv om det ikke var lovpålagt, noe som kom frem etter spørsmål fra salen på generalforsamlingen i 2023.
Å innføre felles brannvarslingssystem ble heller ikke tatt opp til votering på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Alle saker som koster mer enn 1 million kroner, tas opp til votering på generalforsamlingen. Dette gjelder også saker som styret anser som nødvendige.

Med hilsen
Ivar Sand
Leilighetsnummer 314

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.

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, vestibyler, trappeoppganger og felles kjellerrom må ikke forurenses 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 gårdsplass. 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. Søppelavfall 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 lufte gjennom entrédør.

6. Husordensregler gjelder også de særskilte instrukser 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.

---------- « ---------- » ----------

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bakkely Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bakkely Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en

Penneo document key: UZ28C-5YB4E-M3EJK-3I6AP-Q-32ODM-ZTDCE

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: UZ28C-5YB4E-M3EJK-3I6AP-Q-32ODM-ZTDCE

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-22 11:24:40 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UZ2BC-51B4E-M3EJX-3KAPQ-32ODM-ZIDCE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Bakkely Borettslag

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Bakkely Borettslag

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Fellesinntekter		11 293 917	10 929 130	11 296 165	12 331 646
Andre inntekter	1	5 840 706	4 249 428	5 842 877	6 781 677
Sum inntekter		**17 134 623**	**15 178 559**	**17 139 042**	**19 113 323**
Kostnader					
Lønn	2	1 303 432	1 248 368	1 382 478	1 438 400
Avskrivninger	3	112 653	109 486	112 653	112 653
Kommunale avgifter		3 080 624	2 598 774	2 964 000	3 624 800
Strøm og varme	4	3 121 502	3 425 120	3 575 000	3 250 000
TV og bredbånd		1 514 245	1 433 832	1 580 376	1 621 000
Andre driftskostnader	5	835 986	609 096	791 002	516 800
Renhold		424 753	391 095	400 000	367 000
Reparasjon og vedlikehold	6	8 296 867	1 065 735	17 972 000	15 030 400
Forretningsførsel og honorarer	7	388 903	373 171	405 100	428 300
Forsikring		691 140	612 736	631 900	725 697
Andre kostnader	8	688 340	600 301	666 000	688 500
Sum kostnader		**20 458 444**	**12 467 712**	**30 480 509**	**27 803 550**
Driftsresultat		**-3 323 821**	**2 710 847**	**-13 341 467**	**-8 690 227**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		40 798	6 504	2 500	0
Finanskostnader		1 145 705	482 546	1 581 347	1 772 630
Sum finans	9	**-1 104 907**	**-476 042**	**-1 578 847**	**-1 772 630**
Resultat		**-4 428 728**	**2 234 804**	**-14 920 314**	**-10 462 857**

Bakkely Borettslag

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		42 631 089	42 631 089
Maskiner og utstyr	10	449 582	562 234
Andre anleggsmidler	11	5 075	5 075
Sum anleggsmidler		**43 085 746**	**43 198 398**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		71 934	114 278
Forskuddsbetalte kostnader		668 051	728 522
Sum fordringer	**12**	**739 985**	**842 800**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**13**	**16 891 759**	**5 195 285**
Sum omløpsmidler		**17 631 744**	**6 038 085**
Sum eiendeler		**60 717 490**	**49 236 483**

Bakkely Borettslag

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		64 400	64 400
Opptjent egenkapital		29 357 244	29 357 243
Årets resultat		-4 428 728	0
Sum egenkapital	**14**	**24 992 916**	**29 421 644**
Gjeld			
Borettsinnskudd	15	1 529 500	1 529 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	30 751 372	16 517 910
Sum langsiktig gjeld		**32 280 872**	**18 047 410**
Leverandørgjeld		2 602 440	1 091 529
Kortsiktig gjeld til det offentlige	17	55 597	56 543
Forskudd fra kunder	17	69 547	13 366
Skyldige lønnskostnader	17	84 302	76 958
Påløpte renter	17	148 871	0
Påløpte kostnader	17	482 945	529 033
Sum kortsiktig gjeld		**3 443 702**	**1 767 430**
Sum egenkapital og gjeld		**60 717 490**	**49 236 483**

STABEKK, 23.05.2024
Bakkely Borettslag

Saba Bahlbi Kahsay
Styrets leder

Sigbjørn Martinsen
Styremedlem

Nina Engbakken
Styremedlem

Robin Älgünerhan
Styremedlem

Elisabeth Backe-Hansen
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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Leieinntekter fellesarealer	19 917	32 300	33 000	27 000
Innbet renter/avdrag	2 733 461	966 016	2 737 877	2 737 877
Innbetalt Fjernvarme	2 723 876	2 824 032	2 725 000	2 725 000
Ekstraordinær innbetaling	0	0	0	957 000
Vaskeri, systemnøkler,	186 178	184 539	170 000	180 000
Parkeringsplass	152 975	148 675	142 000	154 800
Annen driftsrelatert inntekt	0	52 989	35 000	0
Viderefaktureringer	24 299	40 878	0	0
Sum andre inntekter	**5 840 706**	**4 249 428**	**5 842 877**	**6 781 677**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	680 773	617 176	747 125	750 000
Feriepenger	81 693	74 061	76 107	90 000
Feriepenger over 60 år	2 608	2 896	0	0
Påløpt, ikke utbetalt lønn	-5 940	5 940	0	0
Honorar/lønn under grensen	0	1 000	0	0
Fri telefon	4 392	4 392	0	0
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392	0	0
Godtgjørelse til styre- og	370 000	369 000	370 000	388 900
Arbeidsgiveravgift	148 778	139 811	157 515	173 250
Arbeidsgiveravgift av påløpt	11 886	10 851	10 731	11 550
Arbeidsgiveravgift av andre	-838	838	0	0
Innberetningspliktig	12 796	11 229	11 000	12 700
Refusjon av sykepenger	-13 755	0	0	0
Gaver ansatte	1 375	0	0	0
LO/NHO (O & U +	240	0	0	0
Annen personalkostnad	13 815	15 566	10 000	12 000
Sum lønnskostnader	**1 303 432**	**1 248 368**	**1 382 478**	**1 438 400**

Personalkostnader omfatter lønn og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift.
Antall årsverk sysselsatt er 1,5.
Borettslaget er pliktig til og ha tjenestepensjonsordninge etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 370 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Avskrivning Transportmidler	39 100	39 100	39 100	0
Avskrivning Arbeidsmaskiner	46 275	46 275	46 275	0
Avskrivning Vaskemaskiner	27 278	24 111	27 278	0
Avskrivning	0	0	0	112 653
Sum avskrivninger	**112 653**	**109 486**	**112 653**	**112 653**

Note 4 Strøm og varme

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lys, varme	257 814	327 554	350 000	300 000
Elektrokjele VARMTVANN	364 774	443 472	450 000	400 000
Varmtvann	406 196	535 488	575 000	400 000
Strøm Ladeanlegg	134 431	167 528	200 000	200 000
Gårdslysanlegg og Heisanlegg	282 066	298 199	300 000	250 000
Fjernvarme	1 676 221	1 652 877	1 700 000	1 700 000
Sum strøm og varme	**3 121 502**	**3 425 120**	**3 575 000**	**3 250 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Bensin, dieselolje	31 165	21 608	25 000	30 000
Avfall og deponikostnader	124 007	0	10 000	150 000
Blomster, hageutgifter etc	23 604	168 897	182 750	0
Andre kontorkostnader	0	0	10 000	0
Skadedyrkontroll	11 625	11 250	15 000	16 800
Brannalarmavtale	129 935	62 220	40 000	0
Sikkerhetsløsning	431 228	278 359	408 252	210 000
Lyspærer og batterier	0	2 413	0	0
Redskap og verktøy	0	775	0	0
Inventar	0	6 318	25 000	25 000
Driftsmateriale	81 785	54 670	50 000	60 000
Rekvisita	0	0	0	15 000
Postkasseskilt og nøkler	0	0	15 000	0
Arbeidsklær og verneutstyr	2 216	2 586	10 000	10 000
Mobiltelefon ansatte	421	0	0	0
Sum andre kostnader	**835 986**	**609 096**	**791 002**	**516 800**

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	0	3 983	300 000	1 000 000
Drift/vedlikehold utendørs	0	9 298	300 000	300 000
Vedlikehold callinganlegg	18 358	38 533	38 000	38 000
Vedlikehold hage	23 438	31 343	50 000	100 000
Vedlikehold balkonger	1 083 569	0	11 000 000	10 000 000
Vedlikehold parkering	8 400	4 000	0	0
Vedlikehold elektrisk	2 519 490	26 298	2 000 000	200 000
Vedlikehold brannteknisk	3 592 681	0	3 000 000	500 000
Vedlikehold dører og låser	49 148	42 668	60 000	60 000
Vedlikehold vann og avløp	325 964	176 966	200 000	300 000
Drift/vedlikehold fasade	0	0	250 000	250 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	32 211	0	0
Vedlikehold ventilasjon	13 063	0	20 000	1 338 400
Drift/vedlikehold tiltak mot fugler	569	507	20 000	10 000
Drfit/vedlikehold vaskeri	196 070	335 592	300 000	400 000
Oppgradering av lekeplass	9 999	107 851	0	10 000
Serviceavtaler	32 835	7 750	50 000	50 000
Vedlikehold heis	201 328	110 741	150 000	250 000
Egenandel forsikring	100 000	42 000	100 000	100 000
Refusjon til beboer	32 000	23 000	24 000	24 000
Drift/vedlikehold annet	0	0	10 000	0
Reparasjon og vedlikehold annet	42 390	0	0	0
Drift/Vedlikehold Transportmidler	47 567	72 996	100 000	100 000
Sum vedlikehold	**8 296 867**	**1 065 735**	**17 972 000**	**15 030 400**

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Honorar revisjon	26 491	28 003	30 100	30 000
Forretningsførsel fast	312 620	292 468	315 000	328 300
Honorar for juridisk bistand,	49 792	52 700	60 000	70 000
Sum honorar	**388 903**	**373 171**	**405 100**	**428 300**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS .
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styreportal	23 400	0	0	24 500
Kontorrekvisita	8 486	5 502	5 000	10 000
Data/EDB-kostnad	32 582	23 273	32 250	33 000
Trykksak	16 838	13 669	15 000	17 000
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	1 875	1 875	0	2 000
Mobiltelefon	9 816	14 515	15 000	10 000
Porto	50 706	58 138	50 000	50 000
Reisekostnad, ikke	6 272	5 296	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	4 500	3 750	3 750	5 000
Gave	0	6 176	0	0
Hussoppforsikring	35 750	23 833	40 000	40 000
Styre- og	3 636	0	0	0
Øredifferanser	3	-35	0	0
Eiendoms- og festeavgift	481 750	421 822	482 000	482 000
Eiendomsskatt	358	0	0	0
Bank og kortgebyrer	12 028	22 125	23 000	15 000
Annen kostnad,	195	0	0	0
Purregebyrer	145	363	0	0
Sum andre kostnader	**688 340**	**600 301**	**666 000**	**688 500**

Note 9 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen renteinntekt	38 411	5 313	0	0
Renteinntekt felleskostnader	1 933	1 189	0	0
Annen finansinntekt	455	2	2 500	0
Sum finansinntekter	**40 798**	**6 504**	**2 500**	**0**
Annen rentekostnad	904	0	0	0
Rente/Omk lån: 8398 71 67133	500 509	307 635	530 000	571 000
Rente/Omk lån 8398 72 01668	288 868	174 911	302 500	334 300
Rente/Omk lån 8398 72 23459	354 884	0	748 847	867 330
Annen finanskostnad	540	0	0	0
Sum finanskostnader	**1 145 705**	**482 546**	**1 581 347**	**1 772 630**
Sum finans	**-1 104 907**	**-476 042**	**-1 578 847**	**-1 772 630**

Note 10 Anleggsmidler

	Vaskemaskiner	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	502 134	888 691
Bokført verdi pr.31.12	161 671	287 911
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 pålydene kr 4 475,- og andel i Grorud Samfunnshus pålydende kr 600,- Til sammen kr 5 075,-

Note 12 Fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	2 388	100 912
Forskudd Kunder	69 547	13 366
Sum kundefordringer	**71 934**	**114 278**
Forskuddsbetalt forsikring	240 266	210 608
Forskuddsbetalt TV/Bredbånd	399 228	0
Andre forskuddsbetalte	28 557	517 914
Sum andre fordringer	**668 051**	**728 522**
Sum fordringer	**739 985**	**842 800**

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 ;
Odal Sparebank drift kr 15 191 232
DnB kr 172 059
Odal Sparekonto kr 1 516 212

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 12 257

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	29 421 643	27 186 840
Årets resultat	-4 428 728	2 234 804
Egenkapital 31.12	**24 992 915**	**29 421 644**

Note 15 Andelskapital
Av borettslaget bokførte gjeld er følgende sikret ved pant;

Borettsinnkudd	kr 1 529 500
Pantelån Handelsbanken (67133)	kr 10 007 053
Pantelån Handelsbanken (01688)	kr 5 812 977
Pantelån Handelsbanken (23459)	kr 14 931 342
SUM Pantstillelse 31.12	**kr 32 280 933**

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 31.12.23: 5,70%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2017	14 124 456	
Nedbetalt tidligere	3 618 607	
Nedbetalt i år	498 796	
Lånesaldo 31.12		10 007 053
Beregnet innfrielsesdato: 03.01.2047		
Handelsbanken 8398.72.01668		
Renter 31.12.23: 5,70%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	6 340 000	
Nedbetalt tidligere	327 939	
Nedbetalt i år	199 084	
Lånesaldo 31.12		5 812 977
Beregnet innfrielsesdato: 04.10.2051		
Handelsbanken 8398.72.23459		
Renter 31.12.23: 5,70%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2023	15 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	68 658	
Lånesaldo 31.12		14 931 342
Beregnet innfrielsesdato: 01.08.2053		
Sum langsiktig gjeld		**30 751 372**

Note 17 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddstrekk	0	0
Forskuddstrekk (reskontro)	25 044	29 555
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	18 666	16 137
Påløpt arbeidsgiveravgift på	11 887	10 851
Skyldig feriepenger	84 302	76 958
Påløpt rente	148 871	0
Annen påløpt kostnad	482 945	529 033
Forskuddsbetalt husleie	69 547	13 366
Sum annen kortsiktig gjeld	**841 262**	**675 901**

Annen påløpt kostnad er strøm desember.

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	4 270 655	2 970 886
B Endringer disponible midler:		
Årets resultat	- 4 428 728	2 234 804
Årets anskaffelser		94 263
Årets avskrivinger	112 653	109 486
Endring langsiktig gjeld	14 233 462	- 950 258
B. Årets endring i disponible midler	9 917 387	1 299 769
C. Disponible midler 31.12.	14 188 042	4 270 655

Ihht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres 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 avsetning, jft egen note.

rsoppgjorspakke_Bakkely.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Kahsay, Saba Bahlbi	**2024-04-11**	**Algünerhan, Robin**	**2024-04-18**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Kahsay, Saba Bahlbi		bankID Algünerhan, Robin	
Backe-Hansen, Elisabeth	**2024-04-11**	**Engbakken, Nina**	**2024-04-11**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Backe-Hansen, Elisabeth		bankID Engbakken, Nina	
Martinsen, Sigbjørn	**2024-04-11**		
Identifikasjon			
bankID Martinsen, Sigbjørn			

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

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 bygsling 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 godkjennelse 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 tredve 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, utdannelse, 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 godkjennelse brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse 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 karmer, 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 inndriving.

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.

Innkreving 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 besluttes 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 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 tidendedel 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 førstkommende 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.

Blir 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
- Godkjennelse 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.

Til BDO AS

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Bakkely Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2023, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
    a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
    b. Tap som følge av kjøps - og salgsavtaler;
    c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
    d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
18. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
19. Vi har gitt dere:
    a. Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
    b. Siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
    c. Ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo, den 20.04.24

Saba B. Kahsay
Styreleder

Else P. Sjøstad
Forretningsfører

Bakkely Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 22.05.2024

47 av 322 mulige stemmegivere var representert.
34 deltok fysisk, 13 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag - Vedtatt med 45 stemmer

"Kristoffer G. Skappel velges til møteleder. Sigbjørn Martinsen og Nina Engbakken signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 45

Sak 2: Styrets årsberetning for 2023

Styrets forslag - Vedtatt med 43 stemmer

"Styrets rapport for foregående år godkjennes."

Mot: 2 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 45

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag - Vedtatt med 43 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot: 2 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 45

Sak 4: Forbud mot fyrverkeri (Vedtektsendring)

Styrets forslag - Vedtatt med 42 stemmer

Følgende legges inn i vedtektenes 4.1:
«Det er ikke lov å benytte seg av fyrverkeri verken fra balkonger eller på fellesarealer, annet enn håndholdt stjerneskudd.»

Mot: 1 stemme

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 43
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 5: Flere vedtektsendringer

Styrets forslag - Vedtatt med 33 stemmer

«Styrets forslag til vedtekter vedtas som nye vedtekter. §4.1 behandles som egen sak 6.»

Mot: 12 stemmer

Totalt antall stemmer: 45

Sak 6: Forbud mot røyking på balkong (Vedtektsendring)

Styrets forslag - Vedtatt med 31 stemmer

«Det er ikke lov å røyke på balkongen da dette vil være til alvorlig sjenanse for naboene.» legges til i vedtektenes §4.1.

Mot: 12 stemmer

Totalt antall stemmer: 43

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 7: Begrense styrets økonomiske handlingsrom (vedtektsendring) - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 33 stemmer

Forslaget avvises

Innsenders forslag - 12 stemmer

«Alle saker som koster mer enn 1 million kroner, tas opp til votering på generalforsamlingen. Dette gjelder også saker som styret anses som nødvendige.»

Totalt antall stemmer: 45

Sak 8A: Styrehonorar for foregående periode

Styrets forslag - Vedtatt med 36 stemmer

«Styret skal få honorar for perioden 2023 til 2024»

Mot: 6 stemmer

Totalt antall stemmer: 42
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 8B: Honorarbeløp

Styrets forslag - Vedtatt med 23 stemmer

«For perioden 2023 til 2024 skal styret honoreres med kr 450.000.»

Alternativ 2 - 11 stemmer

«For perioden 2023 til 2024 skal styret honoreres med kr 400.000.»

Alternativ 3 - 9 stemmer

«For perioden 2023 til 2024 skal styret honoreres med kr 370.000.»

Totalt antall stemmer: 43
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 9: Styrehonorar for neste periode

Styrets forslag - Vedtatt med 28 stemmer

«For perioden 2024 til 2025 skal styret honoreres med kr 450.000 og dette skal utbetales etter første kvartal 2025.»

Mot: 17 stemmer

Totalt antall stemmer: 45

Sak 10: Personvalg

Etter valget består styret av:
Styrets leder Saba Bahibi Kahsay Valgt 2023 for 2 år
Styremedlem Nina Engbakken Valgt 2023 for 2 år
Styremedlem Ann-Sølvi Sørensen Valgt 2024 for 2 år
Styremedlem Ine Nagel Holter Valgt 2024 for 2 år
Varamedlem Elisabeth Backe-Hansen Valgt 2024 for 1 år

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Ann-Sølvi Sørensen	1. valg
Ine Nagel Holter	2. valg

Totalt antall stemmer: 43

Styremedlem (1 år)

Ingen kandidater stilte til vervet.

Varamedlem (1 år) (3 posisjoner)
Elisabeth Backe-Hansen 1. valg

Totalt antall stemmer: 40

Ordinær generalforsamling 22.05.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Skappel, Kristoffer G	**2024-05-22**	**Engbakken, Nina**	**2024-05-22**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Skappel, Kristoffer G		bankID Engbakken, Nina	

Navn	Dato
Martinsen, Sigbjørn	**2024-05-23**
Identifikasjon	
bankID Martinsen, Sigbjørn	

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

PROTECTOR forsikring

profinans

Bakkely Borettslag
c/o Progressum Eiendom AS Schweigaards gate 10
0185 Oslo

Protector Forsikring ASA
Postboks 1351 Vika
0113 Oslo
Tlf +47 24 13 18 00
Org.nr: NO 985 279 721
Swift: NDEANOKK
IBAN: NO6060110635217

Kundens ref:

Faktura

Fakturanummer	578-22-1-004532	**Kundenummer**	2352431
Fakturadato	12.05.2022	**Ordrenummer**	301247
Betalingsfrist	11.06.2022	**Antall terminer**	1
Fakturabeløp	631 824,48	**Termin**	1
Bankkonto	6011 06 35217		
KID	2352431901536836		

Fakturaen omfatter følgende poster

Beskrivelse		**Beløp**
Boligselskapsforsikring	NOK	532 541,68
Motorforsikring	NOK	16 216,00
Naturskade	NOK	79 070,05
Trafikkforsikringsavgift	NOK	3 996,75
Sum	NOK	**631 824,48**

Vennligst betal innen angitte betalingsfrist. Ved for sen betaling belastes purregebyrer og morarenter ihht. gjeldende lover og regler.

Vennligst bruk kid ved betaling

Fakturanr: 578-22-1-004532
Kundenr: 2352431

11.06.2022

Bakkely Borettslag
c/o Progressum Eiendom AS Schweigaards gate 10
0185 Oslo

Protector Forsikring ASA
Postboks 1351 Vika
0113 Oslo

2352431901536836 631 824 48 9 6011 06 35217

Premievarsel / Polise

Hei! Tusen takk for et hyggelig samarbeid så langt. Vi håper at dere er fornøyd med valget om å bruke Profinans.

Velkommen

Som du vet er det viktig for oss i Profinans å ha et tett forhold til våre kunder, og gi hver og en av dere personlig oppfølging fra en fast kontakt, i Deres tilfelle er det meg. Derfor håper jeg at du ikke nøler med å ta kontakt om det skulle være noe du måtte lure på.

Velkommen som kunde hos oss!

Hilsen *Carl Marius Bredo-Olsen*

Protector

Profinans er forsikringsagent for Protector Forsikring ASA. Protector har ikke egen distribusjon av sine forsikringer, men selger disse gjennom forsikringsmeglere og agenter. Vår rolle som forsikringsagent er å drive produktutvikling, salg, kundeservice etc. som forsikringsselskaper ellers gjør selv. For dette arbeidet mottar vi godtgjørelse fra Protector. Se mer på profinans.no

Når du skal melde skade er det Protector du skal ta kontakt med.

Ved skade bør du først gjøre det som er mulig for å begrense skadeomfanget. Ta for eksempel kontakt med rørlegger før du kontakter Protector.

Ved mistanke om skadedyr kontakt Norsk Hussopp Forsikring på +47 22 28 31 50 eller skade@hussoppen.no.

Kontaktperson i Profinans	Kontaktpunkt ved skade
 **Carl Marius Bredo-Olsen** +47 45 88 70 60 cmbo@profinans.no	PROTECTOR forsikring **Skadeavdelingen** +47 24 13 18 88 Skade@protectorforsikring.no

Har dere mistanke om skadedyr? Ta kontakt med Norsk Hussopp Forsikring. Tlf 22 28 31 50, eller skade@hussoppen.no

PROTECTOR forsikring

profinans

FORSIKRINGSBEVIS

Forsikringstaker: **Bakkely Borettslag**

Forsikringsnr: **2860217-1.1**

Kundenummer: **2352431**

Alle beløp i: **NOK**

Forsikringen omfatter	Fra dato	Til dato	Premie	Herav naturskade premie
Bygningsforsikring	15.05.2022	14.05.2023	611 612	79 070
Periodepremie			611 612	79 070

PROTECTOR forsikring

profinans

Generelt: Kontroller forsikringsbeviset. Dette er en bekreftelse på avtalens innhold.Dersom vi ikke mottar melding om eventuelle uriktigheter, regnes avtalen som godkjent.

Informasjonsplikt: For forsikringsavtaler som er inngått via forsikringsmegler, er alle opplysninger gitt avforsikringsmegler å betrakte som om de er gitt av forsikringstaker.

Sikkerhetsforskrifter: Brudd på sikkerhetsforskrifter, som fører til skade eller størreerstatningsansvar enn sikrede ellers ville hatt, og sikrede har utvist forsømmelighet med å overholde disse eller med å påse at de ble overholdt, kan retten til erstatning bli redusert eller falle bort, jf. Forsikringsavtaleloven (FAL) § 4-8. Det samme gjelder hvis forsømmelsen er gjort av personer som utfører arbeid av ledende art eller av andre som har særlig selvstendig stilling innen virksomheten.

Endring av risiko: I forsikringsbeviset er det angitt opplysninger om hvilke forhold selskapet har lagt til grunn vedvurdering av risiko. Dersom risikoen helt eller delvis endrer seg, må selskapet informere om forholdet. Dette kan for eksempel gjelde endring av yrke, jfr. FAL § 4-1.

Melding av skade: Protector Forsikring ASA, Skademelding Bedrift
Postboks 1351 Vika
0113 Oslo
e-post: Skade@protectorforsikring.no
Tlf: (+47) 24 13 18 88

Frist for melding av skade: Retten til erstatning kan falle bort dersom kravet ikke er meldt til selskapetinnen 1 år etter at sikrede fikk kjennskap til de forhold som begrunner Jfr. FAL § 8-5.

Retten til nemndbehandling: Dersom det oppstår tvist med selskapet, kan hver av partene kreve nemdbehandling etter FAL § 20-1

Forsikringsavtalen består av: Forsikringsbeviset.
Forsikringsvilkårene samt sikkerhetsforskrifter oppgitt i forsikringsbeviset. Vilkår 101 - Generelle vilkår. Lov av 16. juni 1989 nr. 70 om naturskadeforsikring. Lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler.

Forsikringsagent: Profinans AS
Profinans er forsikringsagent for Protector Forsikring ASA og mottar godtgjørelse for sitt arbeid. For ytterligere informasjon ring 22 33 40 30 eller se www.profinans.no.

PROTECTOR forsikring

profinans

Forsikringstaker: Bakkely Borettslag

Forsikringsperiode: 15.05.2022 - 14.05.2023

Forsikringen omfatter: Bygningsforsikring

Forsikringspremie: 611 612

Sikkerhetsforskrifter: Sikrede plikter å overholde vedlagte sikkerhetsforskrifter. Hvis brudd på sikkerhetsforskrifter fører til skade eller større erstatningsansvar enn sikrede ellers ville hatt, og sikrede har utvist forsømmelighet med å overholde dem eller med å påse at de ble overholdt, kan utbetalingen under forsikringen bli redusert eller falle bort, jf. FAL § 4- 8.

Rødtvetveien 30-34, 0955 Oslo	Forsikringsform	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Bygning	Fullverdi	138 317 232	10 000	69 543

Rødtvetveien 36-38, 0955 Oslo	Forsikringsform	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Bygning	Fullverdi	95 404 062	10 000	47 967

Rødtvetveien 55-57, 0955 Oslo	Forsikringsform	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Bygning	Fullverdi	109 169 446	10 000	54 888

Rødtvetveien 59-61, 0955 Oslo	Forsikringsform	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Bygning	Fullverdi	100 752 660	10 000	50 656

Rødtvetveien 63-67, 0955 Oslo	Forsikringsform	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Bygning	Fullverdi	137 529 454	10 000	69 147

Rødtvetveien 69-71, 0955 Oslo	Forsikringsform	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Bygning	Fullverdi	434 977 842	10 000	218 698

Kristian Bognerudsvei 2-4, 0955 Oslo	Forsikringsform	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Bygning	Fullverdi	95 404 062	10 000	47 967

Kristian Bognerudsvei 6-8, 0955 Oslo	Forsikringsform	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Bygning	Fullverdi	95 404 062	10 000	47 967

Bakkely Borettslag, 0955 Oslo	Forsikringsform	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Rekkegarasje	Fullverdi	2 443 770	10 000	1 229

Bakkely Borettslag, 0955 Oslo	Forsikringsform	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Rekkegarasje	Fullverdi	2 676 510	10 000	1 346

Bakkely Borettslag, 0955 Oslo	Forsikringsform	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Rekkegarasje	Fullverdi	2 831 670	10 000	1 424

Bakkely Borettslag, 0955 Oslo	Forsikringsform	Forsikringssum	Egenandel	Premie
Rekkegarasje	Fullverdi	1 551 600	10 000	780

Vilkår:
NHF1 - Skadedyrforsikring - Boligselskap
P101 - Generelt vilkår
P451 - Proforsikring boligselskaper
P899 - Naturskade

Sikkerhetsforskrifter:
P851 - Generell Sikring
P852 - Automatisk Sprinkleranlegg
P863 - Koke- og stekeinnretninger

PROTECTOR forsikring

profinans

P887 - Automatisk Innbruddsalarm
P890 - Innbruddssikring Beskyttelseklasse B1
P894 - Rabattgivende Automatisk Brannalarmanlegg

FORSIKRINGSBEVIS
Forsikringsavtale nr: 2860298-1.1

profinans

Proforsikring

Kundenummer: 2352431

Forsikringstaker: Bakkely Borettslag
Org.nr: 954721345

Forsikringsmegler: Direkte

Forsikringsperiode: 15.05.2022 - 14.05.2023

Utskriftsdato: 12.05.2022

MOTORFORSIKRING

Fra 1/1/2018 ble årsavgiften på biler under 7500 kg endret til «Trafikkforsikringsavgift til staten». Denne avgiften kreves inn av forsikringsselskapene, men det er Stortinget som fastsetter størrelsen på avgiftene og staten som mottar avgiftene fra forsikringsselskapene. For mer informasjon henvises kunden til Finans Norge og Trafikkforsikringsforeningen (www.tff.no).

Eventuelle endringer i forsikringsperioden fremgår nedenfor.

Alle beløp både for egenandeler og premier er NOK.

Flåtenr. 14431818-1 - Motorvogn under 3,5 t - Kasko og Ansvar

Flåtetype: Motorvogn under 3,5 t - Kasko og Ansvar
Antall kjøretøy i flåten: 1
Årspremie pr. kjøretøy: 10 714
Flåtepremie: 10 714
Kjørelengde: Fri
Vilkår: P600 Felles forsikringsvilkår motorvogn
P601 Motorvogn inntil 3.5t.

Forsikringsytelse	Egenandel
Ansvar inkl. fører og passasjerulykke	
Kasko	10 000
Brann og tyveri	10 000

Regnr	Fabrikat	Bruker	Periode	Trafikkforsikringsavgift	Premie
PP93343	FORD TRANSIT CONNECT 2011		15.05.2022 - 14.05.2023	3 493	10 714

Flåtenr. 14431879-1 - Golfbil

Flåtetype: Motorvogn under 3,5 t - Kasko og Ansvar
Antall kjøretøy i flåten: 1
Årspremie pr. kjøretøy: 2 965
Flåtepremie: 2 965
Kjørelengde: Fri
Vilkår: P600 Felles forsikringsvilkår motorvogn
P601 Motorvogn inntil 3.5t.

Forsikringsytelse	Egenandel
Ansvar inkl. fører og passasjerulykke	
Kasko	10 000
Brann og tyveri	10 000

Regnr	Fabrikat	Bruker	Periode	Premie
UREG0	GOLFBIL 2020		15.05.2022 - 14.05.2023	2 965

FORSIKRINGSBEVIS
Forsikringsavtale nr: 2860298-1.1

profinans

Proforsikring

Flåtenr. 14431911-1 - Traktor

Flåtetype: Arbeidsmaskiner - Kasko og Ansvar
Antall kjøretøy i flåten: 1
Årspremie pr. kjøretøy: 2 537
Flåtepremie: 2 537
Kjørelengde: Fri
Vilkår: P600 Felles forsikringsvilkår motorvogn
P603 Arbeidsmaskin

Forsikringsytelse	Egenandel
Ansvar inkl. førerulykke	
Kasko	5 000
Brann og tyveri	5 000

Regnr	Fabrikat	Bruker	Periode	Trafikkforsikringsavgift	Premie
CZ6418	JOHN DEERE 5065E 4WD M/FRERHUS 2014		15.05.2022 - 14.05.2023	504	2 537

Til betaling:

Totalpremie:	**20 213**
Herav:	
Trafikkforsikringsavgift:	3 997

Beløp er avrundet til nærmeste hele krone.

Vilkår: P600 Felles forsikringsvilkår motorvogn av 01.01.2022
P601 Motorvogn inntil 3.5t. av 01.01.2022
P603 Arbeidsmaskin av 01.01.2022

FORSIKRINGSBEVIS
Forsikringsavtale nr: 2860298-1.1

profinans

Proforsikring

VIKTIG TILLEGGSINFORMASJON FOR FORSIKRINGSAVTALEN

Bekreftelse
Kontroller forsikringsavtalen. Dette er en bekreftelse på avtalens innhold. Dersom vi ikke mottar melding om eventuelle uriktigheter, regnes avtalen som godkjent.

Informasjonsplikt
For forsikringsavtaler som er avtalt via forsikringsmegler, gjelder at alle opplysninger er å betrakte som om de er gitt direkte til/fra forsikringstaker.

Overtredelse av sikkerhetsforskrift og identifikasjon
I forsikringsbeviset kan det være vist til sikkerhetsforskrifter. Sikkerhetsforskrifter er enten inntatt i avtalevilkåret, eller følger som særskilt vedlegg.

Den som ved handling eller unnlatelse forsømmer å overholde eller å påse overholdelse av sikkerhetsforskrifter, kan helt eller delvis miste retten til erstatning, jf. fal. § 4-8 eller § 13-9.

Bestemmelser om at sikredes rett til erstatning helt eller delvis bortfaller som følge av sikredes handlinger eller unnlatelser får tilsvarende anvendelse ved handlinger eller unnlatelser fra personer som nevnt i fal. § 4-11 annet ledd.

Det samme gjelder om forsømmelsen med å overholde eller påse overholdelse av sikkerhetsforskriften er gjort av personer som utfører arbeid av ledende art eller av andre som har særlig selvstendig stilling innen virksomheten, samt arbeidsledere som i arbeidstiden følger dem de er satt til å lede.

Meldefrist for skader
Ved skade må Protector Forsikring varsles uten ugrunnet opphold, jfr. Forsikringsavtaleloven § 4-10 eller § 13-11. Retten til erstatning bortfaller dersom kravet ikke er meldt innen ett (1) år etter at sikrede fikk kjennskap til de forhold som begrunner det, jfr. Forsikringsavtaleloven § 8-5 eller § 18-5.

Klageadgang
Ved tvist om forsikringsavtalen eller oppgjøret har du rett til å klage på vår behandling og beslutning i en sak. Ønsker du å benytte deg av denne rettigheten ber vi deg kontakte Protector via post eller e-post:
Protector Forsikring
Postboks 1351 Vika
0113 Oslo
E-post: klage@protectorforsikring.no

Du kan også kreve nøytral klagebehandling i medhold av FAL § 20-1 ved å kontakte Finansklagenemda på følgende måte::
Finansklagenemnda:
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo
E-post: firmapost@finkn.no

Flytting av avtaler i forsikringstiden
Ved kollektive avtaler, og ved skadeforsikringsavtaler i tilknytning til næringsvirksomhet som faller inn under Forsikringsavtaleloven § 1.3 annet ledd bokstav a-e, har forsikringstaker ikke rett til å si opp forsikringsforholdet i forsikringstiden. Bestemmelsen i Forsikringsavtaleloven §§ 3-6 første ledd, og 12-3 første og annet ledd er fraveket.

Endring ved fornyelse
Det tas forbehold om endringer av premierater og forsikringsvilkår.

Forsikringsselskap
Protector Forsikring ASA
Støperigata 2
Postboks 1351 Vika
0113 Oslo
Tlf: +47 24 13 18 00
Email: meglerservice@protectorforsikring.no

S:022027, A:011014, 1/8, K:007830, B:0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

9057

Bakkely Borettslag
Gamle Drammensvei 40
c/o Sefbo Forvaltning AS
1369 STABEKK

00007830

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00954721345

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

X237XXXX-B-093673

S:022028, A:011014, 1/8, K:007830, B:0000

Vedrørende lån nr. : 8398.71.67133

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente : 5,950 % p.a.
Effektiv rente : 6,120 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

0000010745010794923165 - 525110

S:022029, A:011015, 2/8, K:007830, B:0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

9057

Bakkely Borettslag
Gamle Drammensvei 40
c/o Sefbo Forvaltning AS
1369 STABEKK

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00954721345

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

S:022029, A:011015, 2/8, K:007830, B:0000

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.71.67133

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 9.964.984,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,700 %
Ny rente fra 02.02.2024	5,950 %
Ny eff. rente 02.02.2024	6,120 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	13 år
Innfrielsesdato	01.01.2037
Første forfall	01.02.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 90.576 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	03.01.2017

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

Handelsbanken NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

S:022030, A:011015, 2/8, K:007830, B:0000

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
01.02.2024	90.611	48.109	35		42.467	9.922.517
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,950 %		
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			91.887	(RENTER OG AVDRAG)	
01.03.2024	91.922	46.712	35		45.175	9.877.342
01.04.2024	91.922	49.778	35		42.109	9.835.233
01.05.2024	91.922	47.967	35		43.920	9.791.313
01.06.2024	91.922	49.344	35		42.543	9.748.770
01.07.2024	91.922	47.546	35		44.341	9.704.429
01.08.2024	91.922	48.906	35		42.981	9.661.448
01.09.2024	91.922	48.690	35		43.197	9.618.251
01.10.2024	91.922	46.909	35		44.978	9.573.273
01.11.2024	91.922	48.246	35		43.641	9.529.632
01.12.2024	91.922	46.476	35		45.411	9.484.221
SUM 2024	1.009.831	528.683	385		480.763	9.484.221
01.01.2025	91.922	47.797	35		44.090	9.440.131
01.02.2025	91.922	47.705	35		44.182	9.395.949
01.03.2025	91.922	42.887	35		49.000	9.346.949
01.04.2025	91.922	47.234	35		44.653	9.302.296
01.05.2025	91.922	45.492	35		46.395	9.255.901
01.06.2025	91.922	46.774	35		45.113	9.210.788
01.07.2025	91.922	45.044	35		46.843	9.163.945
01.08.2025	91.922	46.310	35		45.577	9.118.368
01.09.2025	91.922	46.079	35		45.808	9.072.560
01.10.2025	91.922	44.368	35		47.519	9.025.041
01.11.2025	91.922	45.607	35		46.280	8.978.761
01.12.2025	91.922	43.910	35		47.977	8.930.784
SUM 2025	1.103.064	549.207	420		553.437	8.930.784
SUM 2026	1.103.064	515.503	420		587.141	8.343.643
SUM 2027	1.103.064	479.600	420		623.044	7.720.599
SUM 2028	1.103.064	441.667	420		660.977	7.059.622
SUM 2029	1.103.064	400.980	420		701.664	6.357.958
SUM 2030	1.103.064	358.176	420		744.468	5.613.490
SUM 2031	1.103.064	312.651	420		789.993	4.823.497
SUM 2032	1.103.064	264.469	420		838.175	3.985.322
SUM 2033	1.103.064	213.032	420		889.612	3.095.710
SUM 2034	1.103.064	158.690	420		943.954	2.151.756
SUM 2035	1.103.064	100.968	420		1.001.676	1.150.080
SUM 2036	1.103.064	39.787	420		1.062.857	87.223
SUM 2037	87.697	439	35		87.223	0
TOTAL	14.334.296	4.363.852	5.460		9.964.984	0

S:022031, A:011016, 3/8, K:007830, B:0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

9057

Bakkely Borettslag
Gamle Drammensvei 40
c/o Sefbo Forvaltning AS
1369 STABEKK

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00954721345

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

X237XXXB - 039873

S:022032, A:011016, 3/8, K:007830, B:0000

Vedrørende lån nr. : 8398.72.01668

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente : 5,950 % p.a.
Effektiv rente : 6,130 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

K0003001YNU0D/2962/Z/ZD110

S:022033, A:011017, 4/8, K:007830, B:0000

Handelsbanken
Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

9057

Bakkely Borettslag
Gamle Drammensvei 40
c/o Sefbo Forvaltning AS
1369 STABEKK

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00954721345

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

673950 - 0000376242

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.72.01668

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 5.796.816,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,700 %
Ny rente fra 02.02.2024	5,950 %
Ny eff. rente 02.02.2024	6,130 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	17 år og 1 mnd
Innfrielsesdato	01.02.2041
Første forfall	01.02.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 44.302 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	04.10.2021

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

Handelsbanken NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

S:022034, A:011017, 4/8, K:007830, B:0000

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
01.02.2024	44.337	27.987	35		16.315	5.780.501
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,950 %		
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			45.107	(RENTER OG AVDRAG)	
01.03.2024	45.142	27.212	35		17.895	5.762.606
01.04.2024	45.142	29.042	35		16.065	5.746.541
01.05.2024	45.142	28.026	35		17.081	5.729.460
01.06.2024	45.142	28.874	35		16.233	5.713.227
01.07.2024	45.142	27.864	35		17.243	5.695.984
01.08.2024	45.142	28.705	35		16.402	5.679.582
01.09.2024	45.142	28.623	35		16.484	5.663.098
01.10.2024	45.142	27.620	35		17.487	5.645.611
01.11.2024	45.142	28.451	35		16.656	5.628.955
01.12.2024	45.142	27.453	35		17.654	5.611.301
SUM 2024	495.757	309.857	385		185.515	5.611.301
01.01.2025	45.142	28.279	35		16.828	5.594.473
01.02.2025	45.142	28.271	35		16.836	5.577.637
01.03.2025	45.142	25.458	35		19.649	5.557.988
01.04.2025	45.142	28.087	35		17.020	5.540.968
01.05.2025	45.142	27.098	35		18.009	5.522.959
01.06.2025	45.142	27.910	35		17.197	5.505.762
01.07.2025	45.142	26.925	35		18.182	5.487.580
01.08.2025	45.142	27.731	35		17.376	5.470.204
01.09.2025	45.142	27.644	35		17.463	5.452.741
01.10.2025	45.142	26.666	35		18.441	5.434.300
01.11.2025	45.142	27.462	35		17.645	5.416.655
01.12.2025	45.142	26.489	35		18.618	5.398.037
SUM 2025	541.704	328.020	420		213.264	5.398.037
SUM 2026	541.704	315.061	420		226.223	5.171.814
SUM 2027	541.704	301.228	420		240.056	4.931.758
SUM 2028	541.704	286.647	420		254.637	4.677.121
SUM 2029	541.704	270.909	420		270.375	4.406.746
SUM 2030	541.704	254.444	420		286.840	4.119.906
SUM 2031	541.704	236.904	420		304.380	3.815.526
SUM 2032	541.704	218.373	420		322.911	3.492.615
SUM 2033	541.704	198.494	420		342.790	3.149.825
SUM 2034	541.704	177.584	420		363.700	2.786.125
SUM 2035	541.704	155.344	420		385.940	2.400.185
SUM 2036	541.704	131.805	420		409.479	1.990.706
SUM 2037	541.704	106.675	420		434.609	1.556.097
SUM 2038	541.704	80.128	420		461.156	1.094.941
SUM 2039	541.704	51.929	420		489.355	605.586
SUM 2040	541.704	22.039	420		519.245	86.341

Fortsetter på neste side

S.022035, A.011018, 5/6, K.007830, B.0000

Handelsbanken

Dato: 18.01.2024 Sidenr. 3 00954721345

Bakkely Borettslag, Gamle Drammensvei 40, c/o Sefbo Forvaltning AS, 1369 STABEKK

Dato		Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
SUM	2041	87.057	646	70		86.341	0
TOTAL		9.250.078	3.446.087	7.175		5.796.816	0

KX37X2X - 0000 - 0980/3

S.022036, A.011018, 5/6, K.007830, B.0000

2000050147010129622214 • 0102 • 0110

S:022037, A:011019, 6/8, K:007830, B:0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

9057

Bakkely Borettslag
Gamle Drammensvei 40
c/o Sefbo Forvaltning AS
1369 STABEKK

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00954721345

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

S:022038, A:011019, 6/8, K:007830, B:0000

Vedrørende lån nr. : 8398.72.23459

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente : 5,950 % p.a.
Effektiv rente : 6,120 % p.a.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

S:022039, A:011020, 7/8, K:007830, B:0000

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

9057

Bakkely Borettslag
Gamle Drammensvei 40
c/o Sefbo Forvaltning AS
1369 STABEKK

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00954721345

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

XZZ/Z003 - 0/8/3

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.72.23459

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 14.916.597,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,700 %
Ny rente fra 02.02.2024	5,950 %
Ny eff. rente 02.02.2024	6,120 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	29 år og 7 mnd
Innfrielsesdato	01.08.2053
Første forfall	01.02.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 87.029 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	01.08.2023

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

Handelsbanken NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

S:022040, A:011020, 7/8, K:007830, B:0000

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
01.02.2024	87.064	72.015	35		15.014	14.901.583
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,950 %		
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			89.410	(RENTER OG AVDRAG)	
01.03.2024	89.445	70.152	35		19.258	14.882.325
01.04.2024	89.445	75.001	35		14.409	14.867.916
01.05.2024	89.445	72.511	35		16.899	14.851.017
01.06.2024	89.445	74.844	35		14.566	14.836.451
01.07.2024	89.445	72.358	35		17.052	14.819.399
01.08.2024	89.445	74.684	35		14.726	14.804.673
01.09.2024	89.445	74.610	35		14.800	14.789.873
01.10.2024	89.445	72.131	35		17.279	14.772.594
01.11.2024	89.445	74.448	35		14.962	14.757.632
01.12.2024	89.445	71.974	35		17.436	14.740.196
SUM 2024	981.514	804.728	385		176.401	14.740.196
01.01.2025	89.445	74.285	35		15.125	14.725.071
01.02.2025	89.445	74.412	35		14.998	14.710.073
01.03.2025	89.445	67.142	35		22.268	14.687.805
01.04.2025	89.445	74.224	35		15.186	14.672.619
01.05.2025	89.445	71.755	35		17.655	14.654.964
01.06.2025	89.445	74.058	35		15.352	14.639.612
01.07.2025	89.445	71.593	35		17.817	14.621.795
01.08.2025	89.445	73.891	35		15.519	14.606.276
01.09.2025	89.445	73.811	35		15.599	14.590.677
01.10.2025	89.445	71.355	35		18.055	14.572.622
01.11.2025	89.445	73.641	35		15.769	14.556.853
01.12.2025	89.445	71.189	35		18.221	14.538.632
SUM 2025	1.073.340	871.356	420		201.564	14.538.632
SUM 2026	1.073.340	859.246	420		213.674	14.324.958
SUM 2027	1.073.340	846.180	420		226.740	14.098.218
SUM 2028	1.073.340	832.574	420		240.346	13.857.872
SUM 2029	1.073.340	817.415	420		255.505	13.602.367
SUM 2030	1.073.340	801.994	420		270.926	13.331.441
SUM 2031	1.073.340	785.427	420		287.493	13.043.948
SUM 2032	1.073.340	768.090	420		304.830	12.739.118
SUM 2033	1.073.340	749.020	420		323.900	12.415.218
SUM 2034	1.073.340	729.400	420		343.520	12.071.698
SUM 2035	1.073.340	708.394	420		364.526	11.707.172
SUM 2036	1.073.340	686.327	420		386.593	11.320.579
SUM 2037	1.073.340	662.298	420		410.622	10.909.957
SUM 2038	1.073.340	637.354	420		435.566	10.474.391
SUM 2039	1.073.340	610.719	420		462.201	10.012.190
SUM 2040	1.073.340	582.655	420		490.265	9.521.925

Fortsetter på neste side

S.022041, A.011021, 8/8, K.007830, B.0000

Handelsbanken

Dato: 18.01.2024 Sidenr. 3 00954721345

Bakkely Borettslag, Gamle Drammensvei 40, c/o Sefbo Forvaltning AS, 1369 STABEKK

Dato		Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
SUM	2041	1.073.340	552.337	420		520.583	9.001.342
SUM	2042	1.073.340	520.643	420		552.277	8.449.065
SUM	2043	1.073.340	486.872	420		586.048	7.863.017
SUM	2044	1.073.340	451.202	420		621.718	7.241.299
SUM	2045	1.073.340	412.911	420		660.009	6.581.290
SUM	2046	1.073.340	372.658	420		700.262	5.881.028
SUM	2047	1.073.340	329.836	420		743.084	5.137.944
SUM	2048	1.073.340	284.525	420		788.395	4.349.549
SUM	2049	1.073.340	236.125	420		836.795	3.512.754
SUM	2050	1.073.340	185.017	420		887.903	2.624.851
SUM	2051	1.073.340	130.723	420		942.197	1.682.654
SUM	2052	1.073.340	73.185	420		999.735	682.919
SUM	2053	698.173	14.974	280		682.919	0
TOTAL		31.733.207	16.804.185	12.425		14.916.597	0

XZ5XZX008 - 059873

S.022042, A.011021, 8/8, K.007830, B.0000

B00010010010

Annuitetslån

Forutsetninger

Lånebeløp	15.000.000
Utbetalingsdato	20.06.2023
Forfallsdato	20.07.2023
Løpetid	30 år
Trapperentelån	Nei
Rentesats	4,7%
Terminlengde	Måned
Terminomkostning	35
Etableringsgebyr	5.000

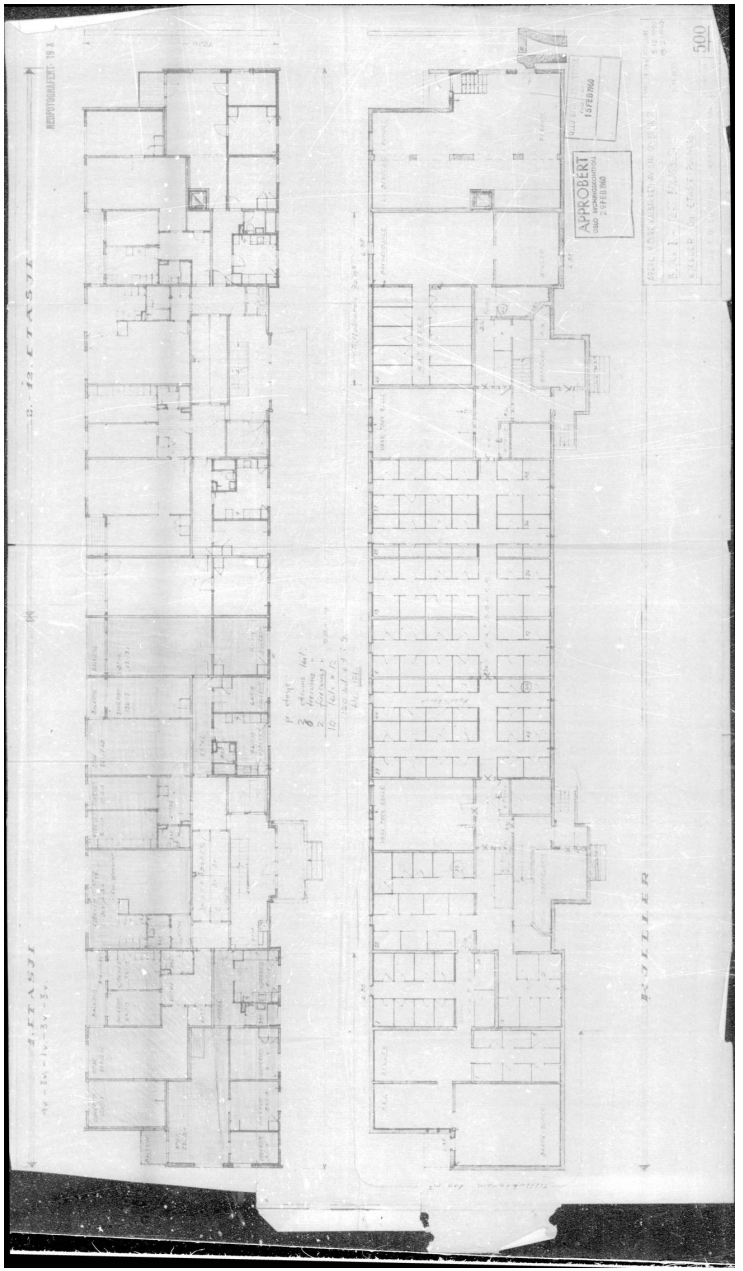
Beregning

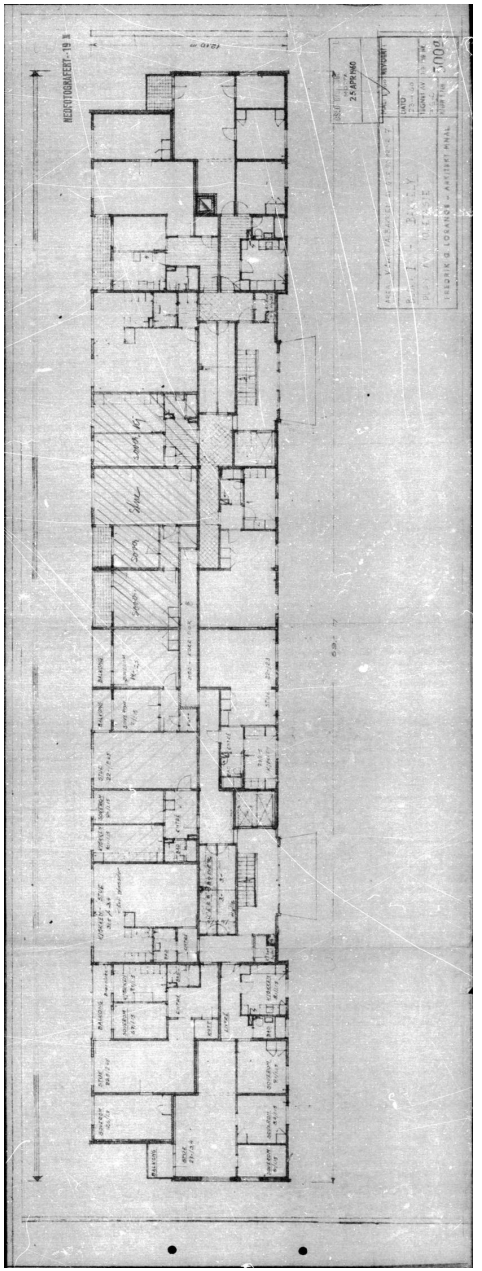
Effektiv rente	4,81%
Terminbeløp	77.835
Innbetalt 2. termin	77.835
Innfrielsesdato	20.06.2053
Reell løpetid	30 år
Sum innbetalt	28.025.137
Sum renter	13.007.537
Sum gebyr	17.600
Snittrente 1. termin	4,7%

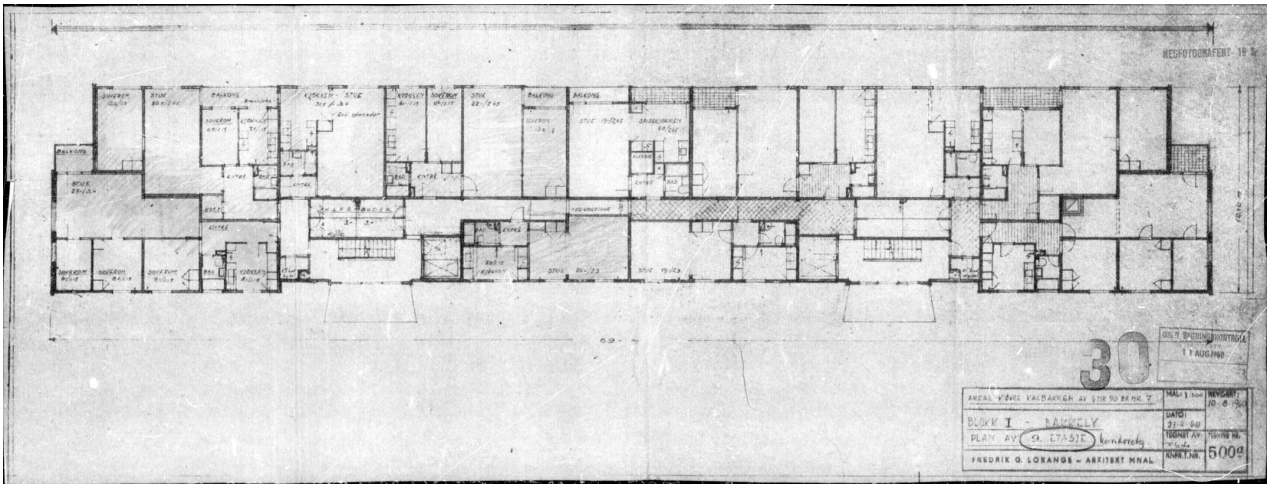
Nedbetalingsplan

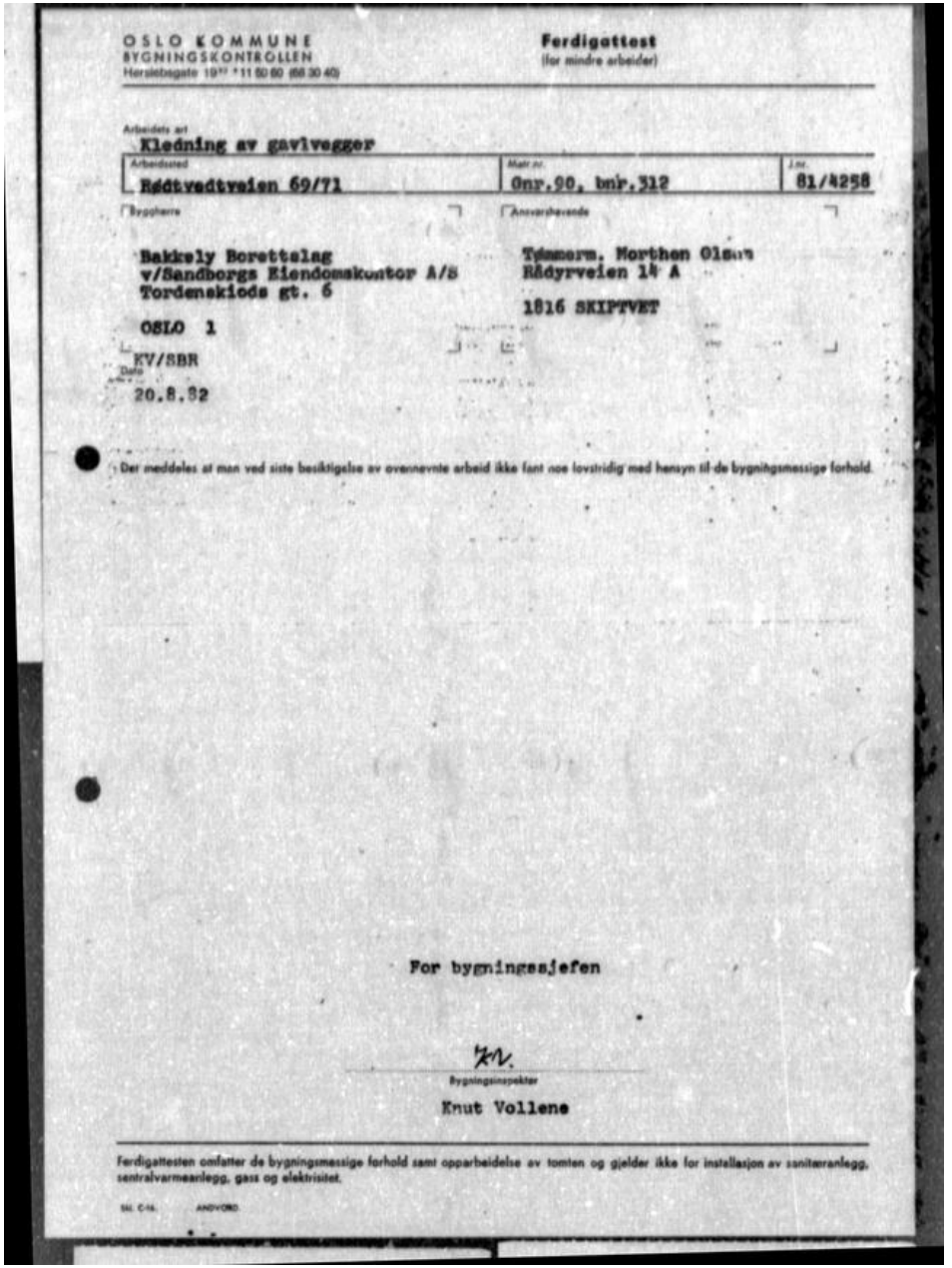
Beskr.	Dato	Innbetalt	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
Utbetaling	20.06.2023	0	0	0	0	15.000.000
Gebyr	20.06.2023	5.000	0	0	5000	15.000.000
Innbetaling	20.07.2023	77.835	57.945	19.855	35	14.980.145
Innbetaling	20.08.2023	77.835	59.797	18.003	35	14.962.142
Innbetaling	20.09.2023	77.835	59.726	18.074	35	14.944.068
Innbetaling	20.10.2023	77.835	57.729	20.071	35	14.923.997
Innbetaling	20.11.2023	77.835	59.573	18.227	35	14.905.770
Innbetaling	20.12.2023	77.835	57.581	20.219	35	14.885.551
Årssum	**31.12.2023**	**472.010**	**352.351**	**114.449**	**5210**	**14.885.551**
Innbetaling	20.01.2024	77.835	59.321	18.479	35	14.867.072
Innbetaling	20.02.2024	77.835	59.184	18.616	35	14.848.456
Innbetaling	20.03.2024	77.835	55.296	22.504	35	14.825.952
Innbetaling	20.04.2024	77.835	59.020	18.780	35	14.807.172
Innbetaling	20.05.2024	77.835	57.044	20.756	35	14.786.416
Innbetaling	20.06.2024	77.835	58.863	18.937	35	14.767.479
Innbetaling	20.07.2024	77.835	56.891	20.909	35	14.746.570
Innbetaling	20.08.2024	77.835	58.704	19.096	35	14.727.474
Innbetaling	20.09.2024	77.835	58.629	19.171	35	14.708.303
Innbetaling	20.10.2024	77.835	56.663	21.137	35	14.687.166
Innbetaling	20.11.2024	77.835	58.468	19.332	35	14.667.834
Innbetaling	20.12.2024	77.835	56.507	21.293	35	14.646.541
Årssum	**31.12.2024**	**934.020**	**694.590**	**239.010**	**420**	**14.646.541**
Årssum	**31.12.2025**	**934.020**	**682.944**	**250.656**	**420**	**14.395.885**
Årssum	**31.12.2026**	**934.020**	**670.971**	**262.629**	**420**	**14.133.256**
Årssum	**31.12.2027**	**934.020**	**658.358**	**275.242**	**420**	**13.858.014**
Årssum	**31.12.2028**	**934.020**	**645.237**	**288.363**	**420**	**13.569.651**
Årssum	**31.12.2029**	**934.020**	**631.231**	**302.369**	**420**	**13.267.282**
Årssum	**31.12.2030**	**934.020**	**616.769**	**316.831**	**420**	**12.950.451**
Årssum	**31.12.2031**	**934.020**	**601.553**	**332.047**	**420**	**12.618.404**
Årssum	**31.12.2032**	**934.020**	**585.698**	**347.902**	**420**	**12.270.502**
Årssum	**31.12.2033**	**934.020**	**568.844**	**364.756**	**420**	**11.905.746**
Årssum	**31.12.2034**	**934.020**	**551.380**	**382.220**	**420**	**11.523.526**
Årssum	**31.12.2035**	**934.020**	**533.024**	**400.576**	**420**	**11.122.950**
Årssum	**31.12.2036**	**934.020**	**513.871**	**419.729**	**420**	**10.703.221**
Årssum	**31.12.2037**	**934.020**	**493.581**	**440.019**	**420**	**10.263.202**
Årssum	**31.12.2038**	**934.020**	**472.496**	**461.104**	**420**	**9.802.098**
Årssum	**31.12.2039**	**934.020**	**450.351**	**483.249**	**420**	**9.318.849**
Årssum	**31.12.2040**	**934.020**	**427.220**	**506.380**	**420**	**8.812.469**
Årssum	**31.12.2041**	**934.020**	**402.784**	**530.816**	**420**	**8.281.653**
Årssum	**31.12.2042**	**934.020**	**377.331**	**556.269**	**420**	**7.725.384**
Årssum	**31.12.2043**	**934.020**	**350.616**	**582.984**	**420**	**7.142.400**
Årssum	**31.12.2044**	**934.020**	**322.684**	**610.916**	**420**	**6.531.484**
Årssum	**31.12.2045**	**934.020**	**293.249**	**640.351**	**420**	**5.891.133**
Årssum	**31.12.2046**	**934.020**	**262.524**	**671.076**	**420**	**5.220.057**
Årssum	**31.12.2047**	**934.020**	**230.295**	**703.305**	**420**	**4.516.752**
Årssum	**31.12.2048**	**934.020**	**196.575**	**737.025**	**420**	**3.779.727**
Årssum	**31.12.2049**	**934.020**	**161.106**	**772.494**	**420**	**3.007.233**
Årssum	**31.12.2050**	**934.020**	**124.022**	**809.578**	**420**	**2.197.655**
Årssum	**31.12.2051**	**934.020**	**85.143**	**848.457**	**420**	**1.349.198**
Årssum	**31.12.2052**	**934.020**	**44.436**	**889.164**	**420**	**460.034**
Årssum	**31.12.2053**	**466.547**	**6.303**	**460.034**	**210**	**0**
Totalsum	**31.12.2053**	**28.025.137**	**13.007.537**	**15.000.000**	**17600**	**0**

Beregnet av SunLån 4.08 lisensiert for Profinans AS


APPROBERT
KELLER




30
AREAL VED KALBAKKEN AV GNR 90 BR.NR. 7
BLOKK I - RAKKELY
PLAN AV 9. ETASJE kontorsvelg
FREDRIK O. LORANGE - ARKITEKT MNAL
MÅL 1:100
DATO 22-4-60
TEGNET AV
TEGNING NR.
500



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *11 50 60 (66 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Kledning av gavlvegger

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Rødtvedtveien 69/71	**Gnr.90, bnr.312**	**81/4258**

Bygherre
Bakkely Borettslag
v/Sandborgs Eiendomskontor A/S
Tordenskiolds gt. 6
OSLO 1
KV/SBR

Ansvarshavende
Tømmerm. Morthen Olsen
Rådyrveien 14 A
1816 SKIPTVET

Dato
20.8.82

Der meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200061
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 6. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	15.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	RØDTVETVEIEN 71
Postadresse:	0955 OSLO
Matrikkel:	0301-90/312

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200061

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 - 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Rødtvetveien 69-71	Gnr. 90, bnr. 312	86/2886

Byggherre

Bakkely Brl.
v/B. Larsen
Rødtvetveien 55
0955 OLSO 9

ARJ/AG

Ansvarshavende

Ing. Arne T. Knutsen
A/S Veidekke avd. Dybvik
V. Furulunds vei 45
0668 OSLO 6

Dato
13.2.1990

Der meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

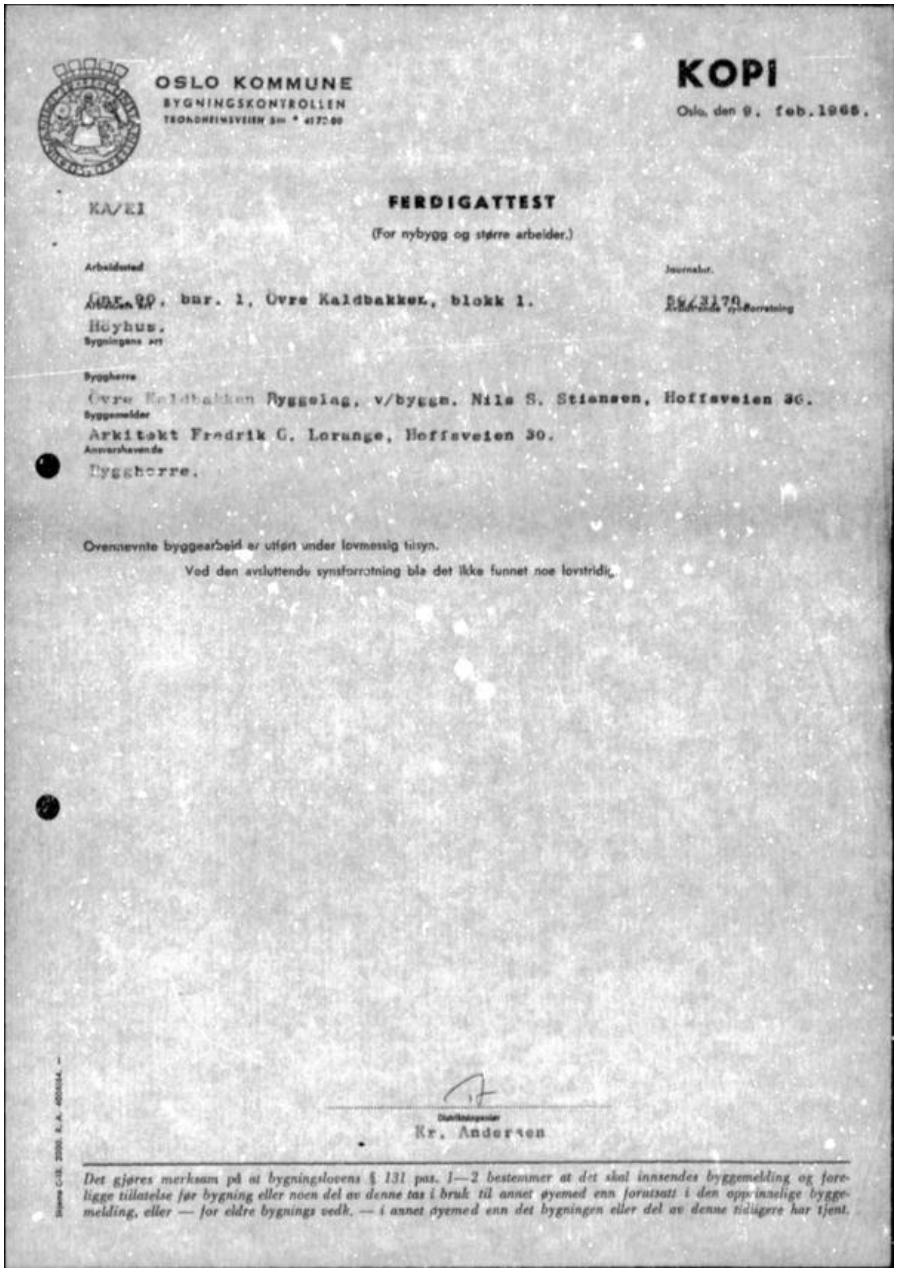
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200061
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	15.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	RØDTVETVEIEN 71
Postadresse:	0955 OSLO
Matrikkel:	0301-90/312

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200061

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 3m ☎ 417000

KOPI

Oslo, den 9. feb. 1965.

KA/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Innr. 90, bnr. 1, Øvre Kaldbakken, blokk 1.

Journalnr.
Sy/3170

Arbeidets art
Høyhus.

Byggherre
Øvre Kaldbakken Byggelag, v/byggm. Nils S. Stiansen, Hoffsveien 30.

Byggemelder
Arkitekt Fredrik C. Lorange, Hoffsveien 30.

Ansvarshavende
Byggherre.

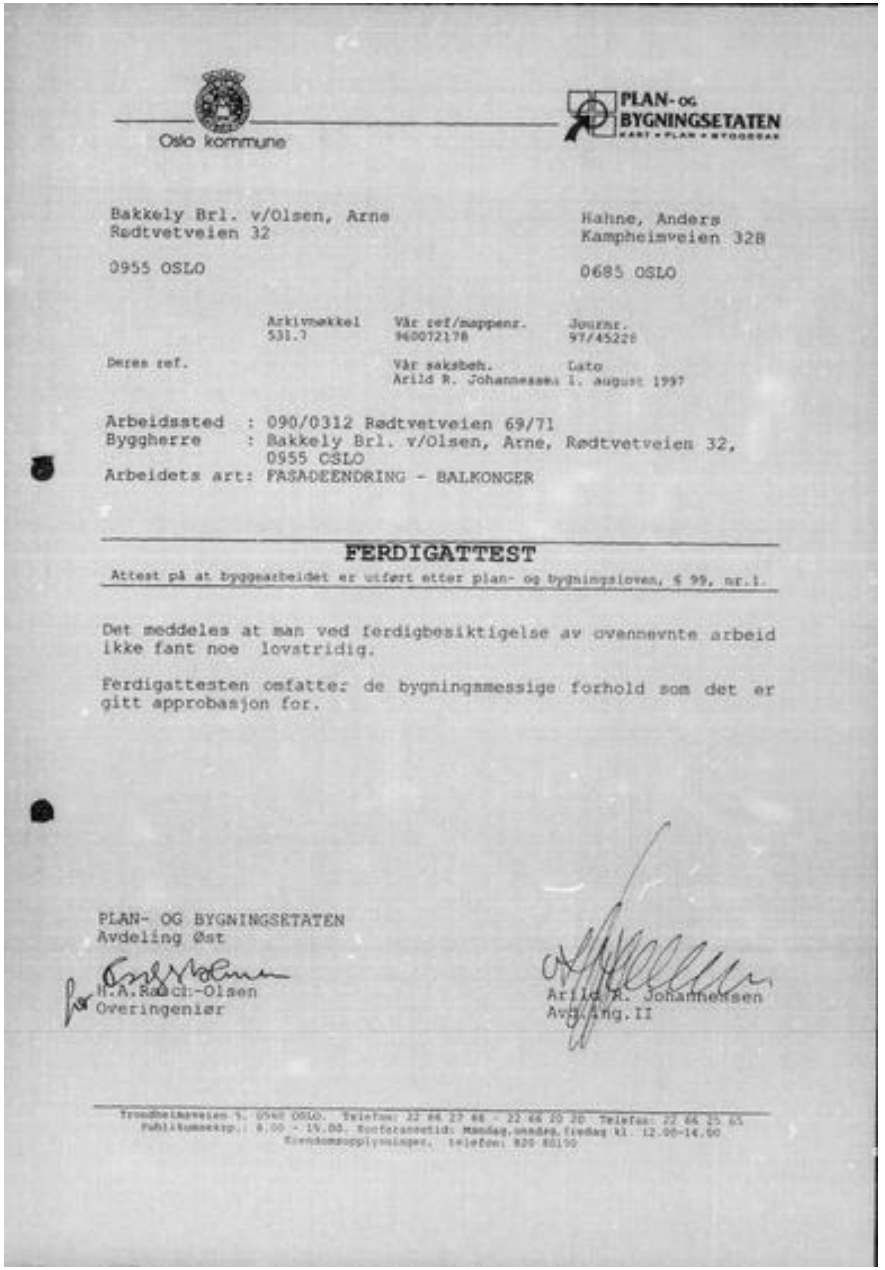
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Kr. Andersen

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

Steens Grafi. 20000. R.A. 4004/64. —



Oslo kommune

PLAN- og BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bakkely Brl. v/Olsen, Arne
Rødtvetveien 32

0955 OSLO

Hahne, Anders
Kampheimveien 328

0685 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960072178	97/45220

Deres ref.

Vår saksbeh. Arild R. Johannessen

Dato 1. august 1997

Arbeidssted : 090/0312 Rødtvetveien 69/71
Byggherre : Bakkely Brl. v/Olsen, Arne, Rødtvetveien 32, 0955 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING - BALKONGER

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

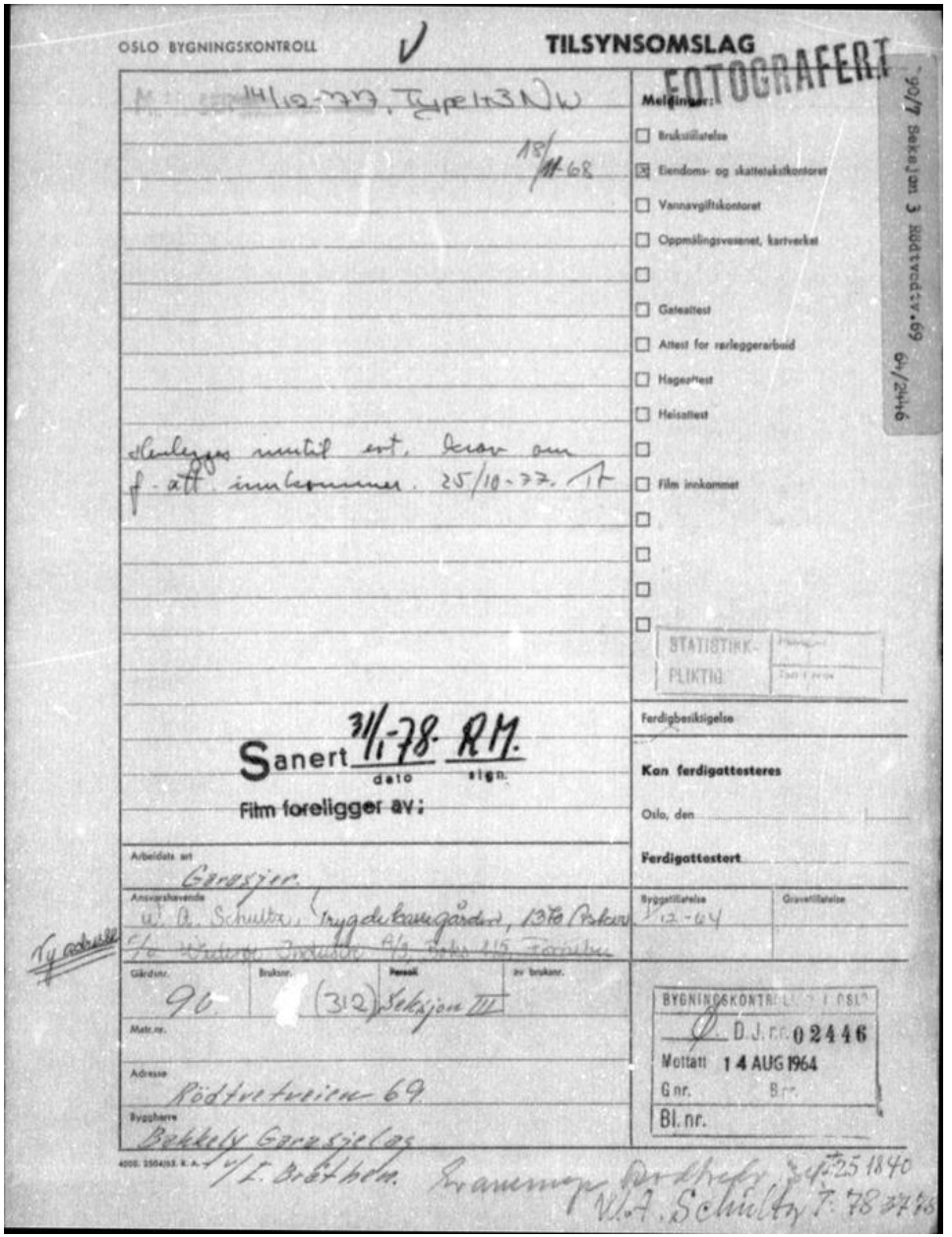
Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

for H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.Ing.II



OSLO BYGNINGSKONTROLL

V

TILSYNSOMSLAG

FOTOGRAFERT

14/12-77, Type 1-3 N W

18/11 68

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Oppmålingsvesenet, kartverket
- ☐
- ☐ Gateattest
- ☐ Attest for rørleggerarbeid
- ☐ Hageattest
- ☐ Heisattest
- ☐
- ☐ Film innkommet
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

STATISTIKK-PLIKTIG

Sekt. 3 Rødtvetv. 69 9/2-46

Sanert 31/1-78 RM.
dato sign.

Film foreligger av:

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

Ferdigattestert

Arbeidets art: Garasjer.

Ansvarshavende: W. B. Schultz, Ingeniørvirksomhet, 1370 Asker
c/o Watne Industri A/S, Boks 115, Jar, Oslo

Byggetillatelse: 1-12-64

Gravetillatelse:

Gårdsnr. 96 | Bruksnr. 1 | Festenr. (312) | Seksjon III | Arr bruksnr.

Matr.nr.

Adresse: Rødtvetveien 69

Byggherre: Bakkely Garasjelag

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 02446
Mottatt 14 AUG 1964
G.nr. B.nr.
Bl.nr.

4005. 2504/63. K. A.

v/ I. Bråthen. Granemyr 25 1840 Vl. A. Schultz T: 78 37 46

Skatteetaten

Dato
11.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 954 721 345 Andelsnr 292

Eiendommens adresse:

Rødtvetveien 71, 0955 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 021 088
Som sekundærbolig:	kr 4 084 352

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
RØDTVETVEIEN 71

Dato: 09.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511809
8510965

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.90 BNR. 312

Vi viser til bestilling av 20250509 for RØDTVETVEIEN 71.

GNR. 90 BNR. 312

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.11.1965.

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

18041 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

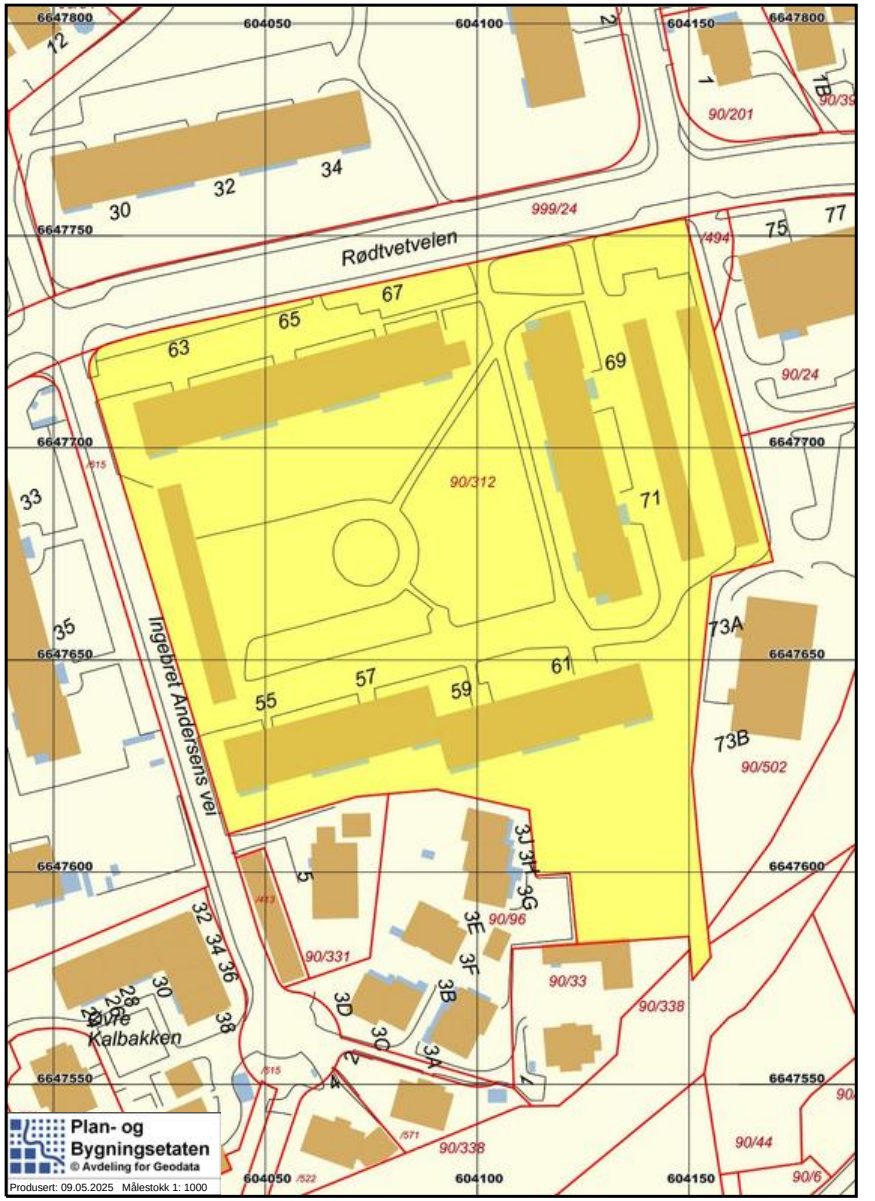
Kristin Tveit
Enhetsleder

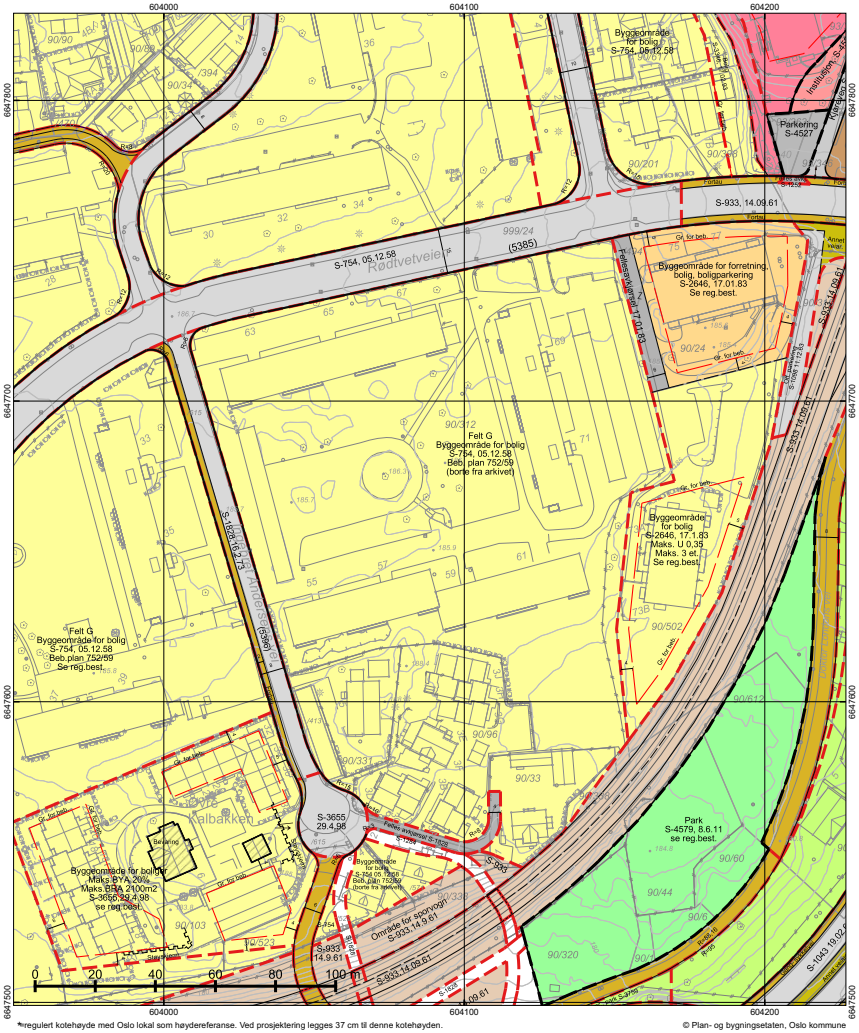
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142740/ 86511809
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: RØDTVETVEIEN 71
Kommentar:
Gnr/Bnr: 90/312

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1163 - Institusjon
- 2011 - Kjøreveg
- 2020 - Bane (nærmere angitt baneformål)
- 2080 - Parkering
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

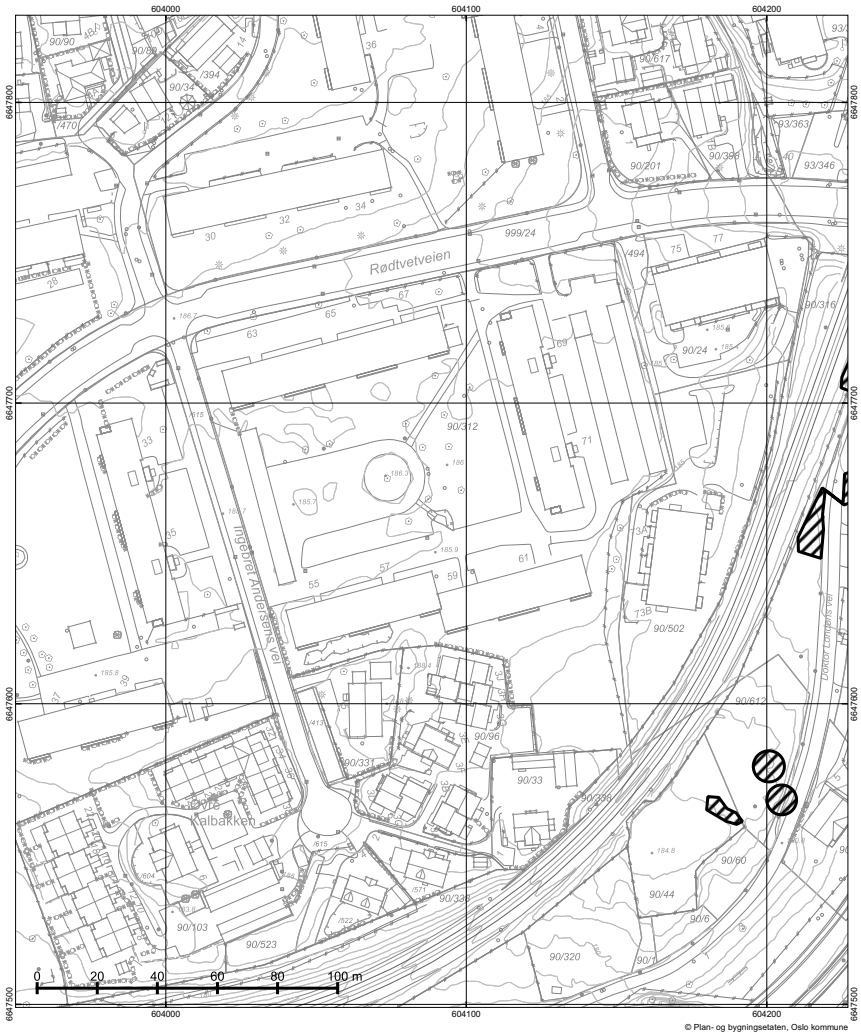
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



Oslo

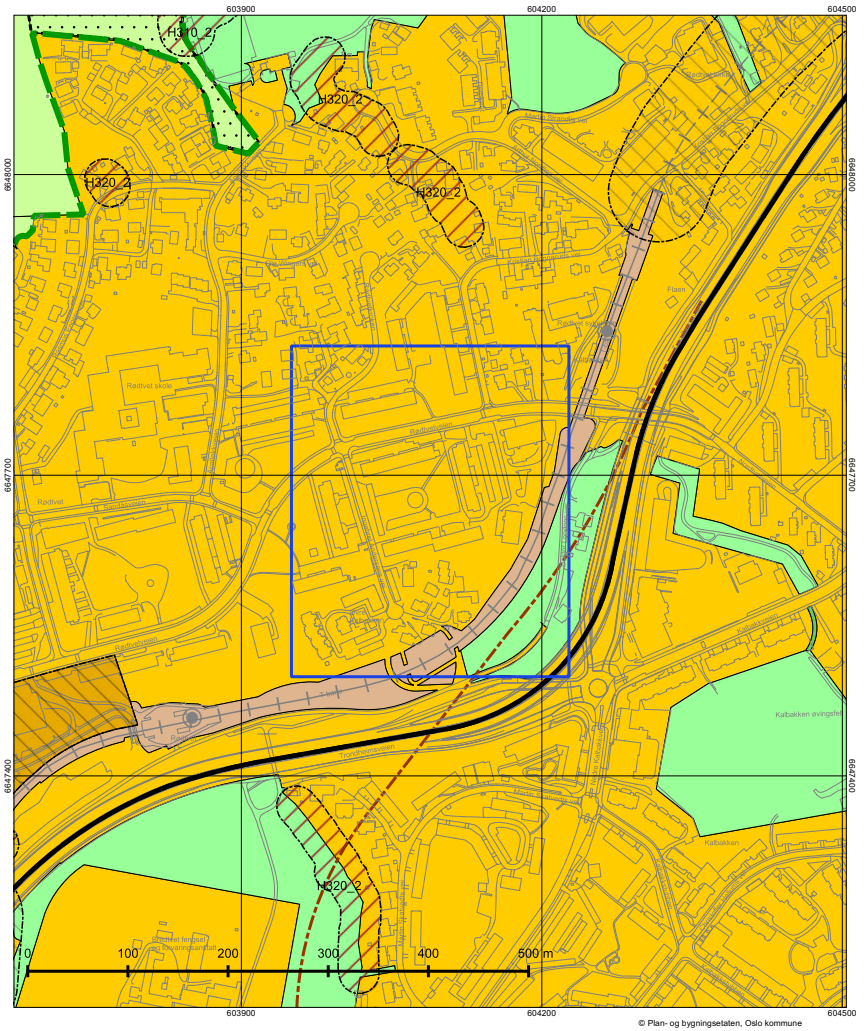
Dato: 09.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142740/ 86511809
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: RØDTVETVEIEN 71
Kommentar:
Gnr/Bnr: 90/312

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



Oslo

Dato: 09.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142740/86511809
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-754

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.90, bnr.1 m.fl. Rødtveit og Øvre Kalbakken, Oslo. (sak 752/59 - Beb.plan var ikke å finne i arkivet. Gjelder Felt G og H)

Vedtaksdato: 05.12.1958
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195801437
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V090660, 58363, 30461, 10762, V010690, 58359, V291090, V100459, V271061, V131163, 64961, V090460, 31161, V160563, V251061, 17762, 69464, 50562, 3272, V240485, V090964, V160164, V250862, V070465N2, 49863, 62660, V120274, V201263, V161062, V190760, V041062, V181264, V241106

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedtekt til regulerings- og bebyggelsesplan for Rødtveit og Øvre Kalbakken, gnr. 90, bnr. 1 m.fl.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Trondheimsveien skal være fasadefri på den strekning som planen omfatter. Byplanrådet kan dog i særlige tilfeller tillate private innkjørsler.
Boligfeltene er betegnet med bokstavene A - J og industrifeltene med romertall I - VII. Dessuten er det vist en forretningsgård, kirke og skoletomt.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av den detaljerte regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. Boliggrender (felt A-J)
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. På feltene A - E samt J skal oppføres småhus og rekkehus i maks. 2 etasjer.
2. På feltene F, G og H skal oppføres blokkbebyggelse i 3 - 4 og 12 etasjer.
3. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
4. Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasse, lekeplasser, beplantninger, planeringen m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
5. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
6. I detaljplan for den enkelte boliggrend bør inngå et mindre areal hvor det kan oppføres garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom og lignende.

§ 3. Forretningsstrøk
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal oppføres i 2, 3 og 5 etasjer.
2. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer o.s.v. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter bygningsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Offentlig bebyggelse.
For offentlige bygninger, folkeskole og kirke gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjeantall.

§ 5. Parker.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 6. Industrifeltene.
1. Innenfor industriområdet kan kvartalene oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
2. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Forprosjekt må derfor være innsendt til og godkjent av byplanrådet før byggeanmeldelse leveres inn. På forprosjektet skal være angitt ut- og innkjørsler til anlegget, parkeringsplasser og garasjer. Parkering, lossing og lasting skal foregå på egen

grunn.

3. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røk eller støy kan virke sjenerende for omgivelsene.
4. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter mellom industri og vei eller tilstøtende arealer ikke beregnet på industri, kan disse ikke bebygges. De kan heller ikke brukes til lagerplass, men skal behandles parkmessig.
5. Bebyggelsen skal være brannfast og kan oppføres i inntil 3 normale etasjer. Ved slik bebyggelse må bygningenes grunnflate ikke overstige 30 % av det bebyggelige området. All lagring på feltet skal foregå under tak.
6. Boligbygg tillates ikke oppført i industristrøket. Unntak kan gjøres for vaktmesterleiligheter o. lign. hvis helserådets godkjennelse foreligger.
7. Farger på hus og eventuelle gjerder skal godkjennes av bygningskontrollen.
8. Inngjerding av tomtene må anmeldes til byplanrådet som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyde og konstruksjon. Hvor det er regulert isolasjonsbelte langs vei skal gjerde settes i byggelinjen. Isolasjonsbelte kan gjerdes inn langs gaten med lave parkgjerder. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.
9. Innkjørsel fra Trondheimsveien tillates ikke, men skal anordnes fra de regulerte stikkveier.

§ 7. Alminnelige bestemmelser.

1. I forbindelse med byggeanmeldelse for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.
2. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
3. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene.
4. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-933

Regulering- og bebyggelseplan for Kalbakken sentrum, deler av Trondheimsveien, Nordtveien, Kalbakkeveien og Grorudbanen.

S-933 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.09.1961
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196101428
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V240565

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

4078/65

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Bakkely Borettslag

en del av eiendommen gnr. 9o, bnr. 7

Denne har fått gnr. 9o, bnr. 27o

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

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

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 9o 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. 27.48o,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 687.ooo,- ~~pr m²~~ tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 3o/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.

Skjønnet 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 reparterbare 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 - 11/2-09

§ 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 før 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.

Grøntanl. 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. Blir 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 besiktigelser, 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 arealet og til stempling 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 festeledighet 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

BAKKELY BOBELTSLAG

Som fester:

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

For Oslo kommune:

OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

RICH. ANDVORD

Gnr. 90 bnr. 270 og 312.

Nærværende festekontrakt avlyses for et veigrunnsareal 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:

Bakkely Borettslag

Berit Karsen

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligdirektøren

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:

1. .....
Født: .....
adresse: .....

FRANK SANDBORG
Statsaut. eiendomsmegler

2. .....
født: .....
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:

Berit Karsen
Gottfred Grimsmo
Bakkely Borettslag

For Oslo kommune:

Oslo kommune
Boligdirektøren

Halvor Fossum
Halvor Fossum

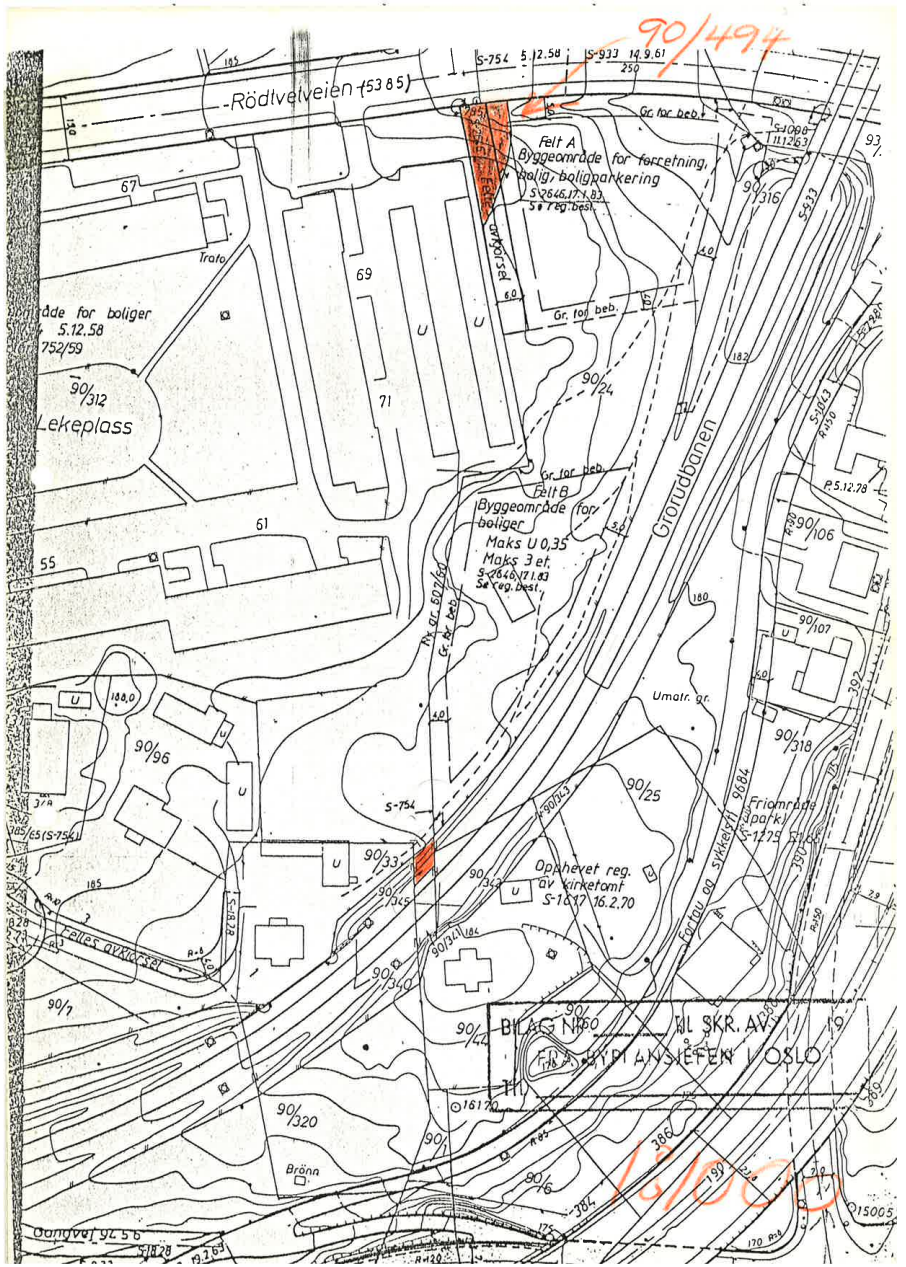
Einar Bjørnstad
Einar Bjørnstad

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
Statsaut. eiendomsmegler

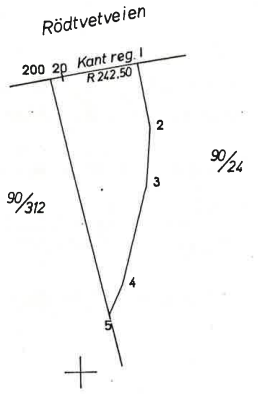
1.: .....
Født: .....
Adr.: .....

2.: .....
Født: .....
Adr.: .....


90/494
Rødtvetveien (5385)
S-754 5.12.58
S-933 14.9.61
Felt A
Byggeområde for forretning, bolig, boligparkering
S-7646.17.1.83
Se reg.best.
Felles avkjørsel
Gr. for beb.
Felt B
Byggeområde for boliger
Maks U 0,35
Maks 3 etg.
S-7646.17.1.83
Se reg.best.
Trafo
Lekeplass
90/312
Groruddbanen
Umatr. gr.
Fellesområde park
S-1275
Oppheved reg. av kirketomt
S-1617 16.2.70
Felles avkjørsel
90/96
90/25
90/24
90/316
90/318
90/106
90/107
90/320
90/7
90/6
90/42
90/340
90/345
90/337
90/342
90/344
90/343
90/124
90/84
BILAG NR 60 TIL SKR. AV
FOR BYDT ANSIEFEN I OSLO
16170
15005
Brönn
Oddvar Sv. 5 b
S-1828
S-754
S-933
S-1043
S-1098
P 5.12.78
67
69
71
61
55
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Gr. for beb.

K A R T
over
gnr. 90 bnr. 494.

Areal - 188,8 m2
M - 1:500.



X 4550
Y 8250

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			

Påtegninger:

Dagbokført som dok.nr 19 den ved

Oslo byskriverembete, distrikt.

Innført i grunnbok nr blad nr som vedkommende

Avskrift i pantebok nr

For tinglysningen betalt til statskassen kr

DAGBOKFØRT

23.FEB.84 006660

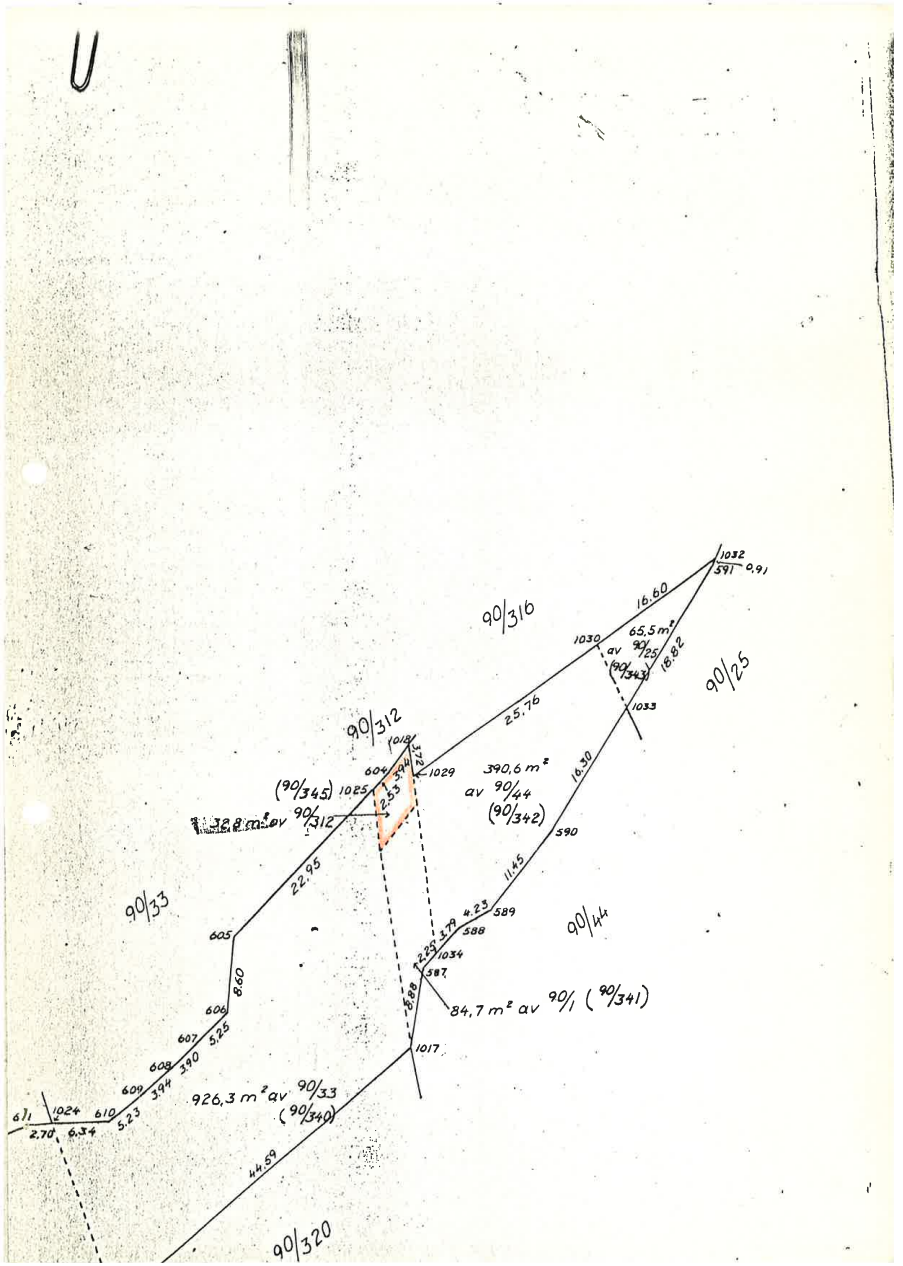
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 121-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11:

Hjemmel: Oslo kommune
Festetj: Bakkely Borettslag

P. Weberg
Henning Weberg
dmf.

125
23/2 84



Foruten foranstående gnr. 90, bnr. 270 - areal 15.953 m2 omfatter nærværende kontrakt også gnr. 90, bnr. 342 - areal 14.809 m2 ifølge målebrev av 6/10.1965, tgl. 12/11.1965. Kontraktens bestemmelse om festeavgift omfatter det hele s ulede areal.

BAKKELY BORETTSLAG Oslo, den 29 1966.

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

Oslo, den 14. november 1969

BAKKELY BORETTSLAG

Jeg bekrefter herved at festeren ha rskrevet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Oslo, den 14. november 1969

Høyesterettssakfører JAN BÆKKHUS

pe: Sandborg

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0251/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rødtvetveien 71 0955 OSLO

Betegnelse: Gnr 90, bnr 312 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no