

Kristian Bogneruds vei 2



Velkommen til

Kristian Bogneruds vei 2



Salgsoppgaven produsert 12. november 2025

Tilbaketrukket på Rødtvet

Delikat leilighet m/god intern beliggenhet. VV & akonto fyring ink. Ingen forkjøpsrett. Nytt bad 2022. 2min til t-bane

Prisantydning	3 180 000,-
Fellesgjeld	68 331,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	3 249 711,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 676,-
BRA-i	34 kvm
Totalt BRA	40 kvm
Etasje	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1962

Ansvarlig megler	Malin Hveem
Telefon	958 44 243
E-post	m.hveem@nordvikbolig.no
Megler	Emilie Amundsen
Telefon	481 73 075
E-post	e.amundsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Kristian Bogneruds vei 2, presentert av Malin Hveem v/Nordvik Frogner.

En lys & delikat 1-roms med svært sentral, tilbaketrukket & attraktiv beliggenhet på Rødtvet. Leiligheten har trappefri adkomst fra inngangspartiet i byggets første etasje og innehar en arealeffektiv planløsning. Her bor du sentralt & attraktivt til med kort avstand til "alt"!

Kort fortalt:

- Et perfekt førstegangskjøp!
- Lys & attraktiv andelsleilighet (se alternativ planløsning)
- Leiligheten vender i sin helhet mot felles grøntarealer
- Store vindusflater & godt med naturlig lysinnslipp
- Arealeffektiv planløsning m/store rom
- Gode oppbevaringsmuligheter
- Nytt bad fra 2022
- Ingen forkjøpsrett
- Ingen dokumentavgift
- Store, flotte fellesarealer
- Ca. 2 min til t-bane
- Kort vei til "alt"

Arealer og innhold

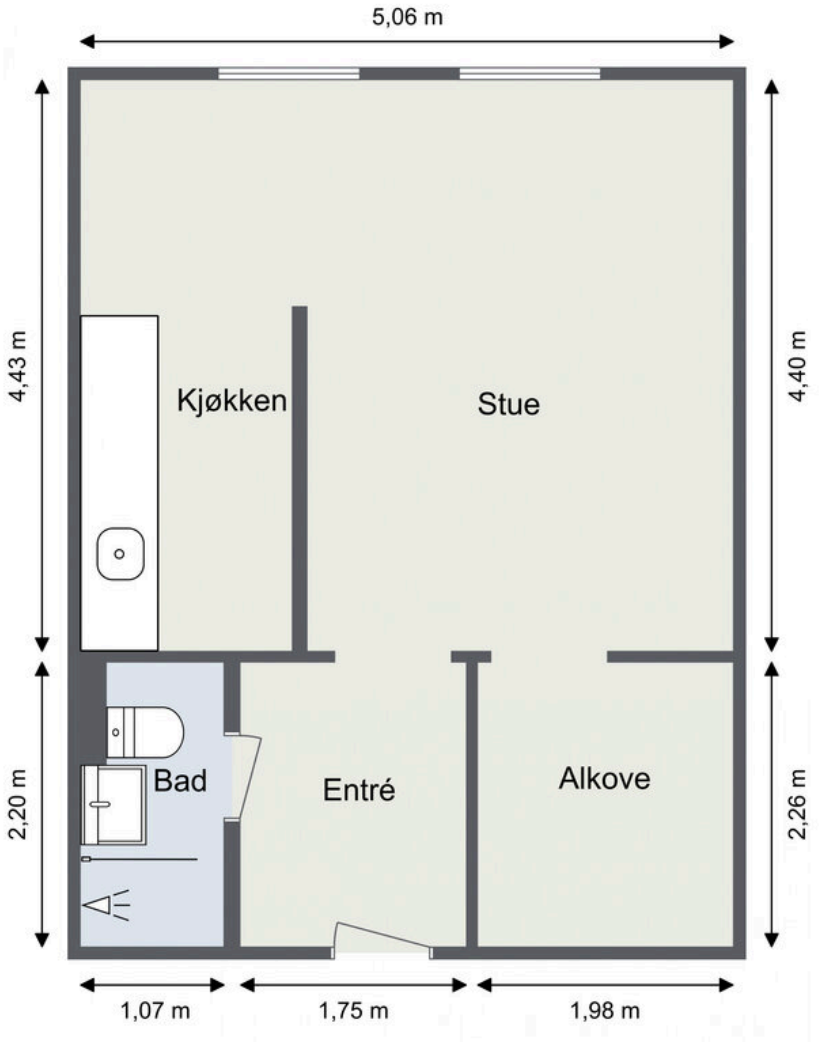
BRA-i:	34 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	40 kvm

Beskrivelse

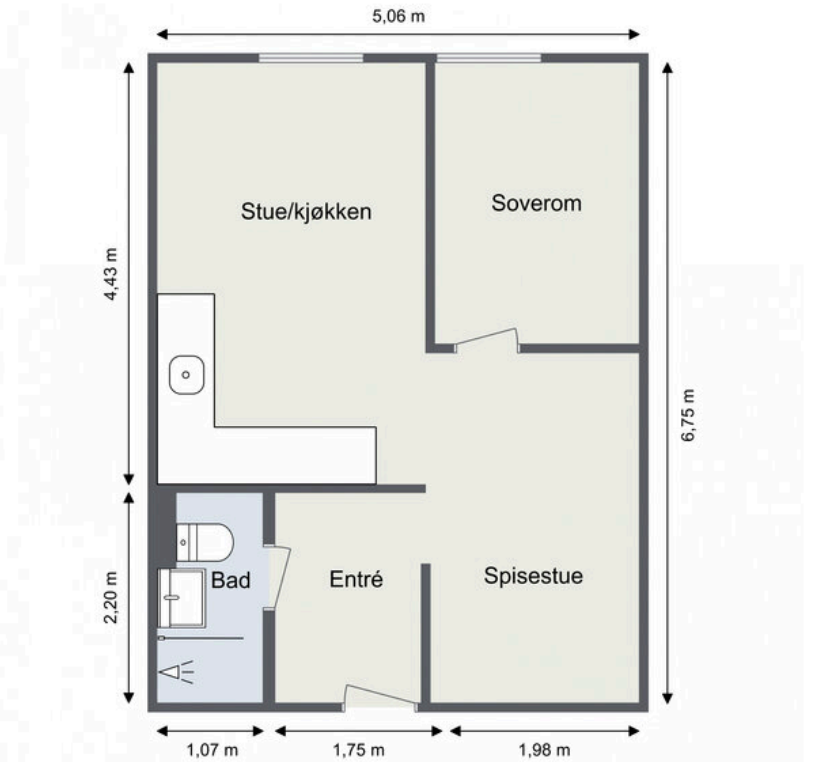
1. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og alkove.
Total BRA: 34 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 6 kvm.

Tyder


5,06 m
4,43 m
4,40 m
Kjøkken
Stue
Bad
Entré
Alkove
2,20 m
2,26 m
1,07 m
1,75 m
1,98 m

Tyder



Alternativ plantegning er utarbeidet som en illustrasjon. Det er ikke vurdert om løsningen lar seg gjennomføre teknisk eller i henhold til gjeldene regelverk, og endringer kan derfor vise seg å ikke være mulige.
















1830
REDKITE
EXCLUSIVE


































Kalbakken
Ves
4
Kalb
Rødtvet
Veitvet
Linderud
Vollebekk
Risløkka
Økern
Ellin

Informasjon

Kristian Bogneruds vei 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0651/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kristian Bogneruds vei 2, 0956 OSLO
Gnr 90, bnr 270 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 3 i BAKKELY BORETTSLAG, org.nr. 954 721 345

Selger
Peter Reinert Valderhaug

Kjøpesum og omkostninger
3 180 000,- (Prisantydning)
68 331,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 248 331,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 249 711,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 259 011,- (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
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 40 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og alkove.

Total BRA: 34 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

1.etasje, 34 kvm BRA-I: Entré, stue, kjøkken, bad og alkove.
Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjelleren.

Entré
Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en flislagt entré med behagelig gulvvarme. I entréen er det plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy.

Stue/kjøkken
Lys og romslig stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Pene overflater med laminatgulv, malt veggpanel og downlights i himlingen. I stuen har man god plass til sofa og tilhørende medie- og oppbevaringsmøblement, samt et spisebord ved kjøkkendelen.

Kjøkkeninnredning bestående av glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er lagt fliser på vegg over benkeskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn og keramisk topp. Det er nisje til oppvaskmaskin.

Bad
Delikat og moderne bad som ble pusset opp i 2022. Badet består av flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt himling med belysning. Badet er utstyrt med dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter over servant.

Alkove
Praktisk alkove med god plass til dobbeltseng. Lagringsplassen er ivaretatt i skyvedørsgarderobe.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med laminat. Fliser i entré.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Malt trepanel.
Himling: Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i stue.
Dører: Glatt innvendig dør.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen.

Våtrom:
Badet er renovert i 2022. FDV- instruks er fremvist. Fliser på betong. Sluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Flislagte vegger. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for

vaskemaskin. Varmekabler i gulvstøp i bad. Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast og støpejern. Ledningsnett for vann i plast. Enkelte rør for vann i kobber av eldre dato. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Noe åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert bak inspeksjonsluke i bad.
- Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg
- Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør. Friskluftsventil på yttervegg i stue.
- Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendige dører
Det er observert begynnende svelling i bunn av dørblad. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Gulv på grunn
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca.16 mm i entre og ca. 8 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern og kobberrør til innvendig bruk en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Deler av røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Vannbåren varme
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Ventilasjon
Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra våtrom for å begrense fuktpåkjenning på rommet. Nevnte forhold medfører noe redusert luftsirkulasjon i leilighet og derfor vurdert til TG 2.

Elektrisk oppvarming
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Overflater på innvendige gulv

Det er funnet bom under enkelte 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. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i fug i nevnte område. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

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

Parkering

Borettslaget har 85 parkeringsplasser. Parkeringsplass følger ikke leiligheten, men tildeles etter venteliste og søkes elektronisk via vår hjemmeside. Parkering koster 150kr/mnd.

Det er også muligheter for å leie garasjeplass via Bakkely garasjelag AS. For info rundt garasje og tilgjengelighet kan garasjeansvarlig Frank Synnestvedt kontaktes på tlf: 90150998.

Det er kommunale el-bil plasser i Rødtvetveien 24-28. For øvrig gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Totalrenovering av baderom, påbegynt 07.09.22, ferdigstilt ca 5 uker senere.
Firmaets navn: Martinsen & Brodahl AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av baderom, påbegynt 07.09.22, Martinsen & Brodahl AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av baderom, påbegynt 07.09.22, Martinsen & Brodahl AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikern, 18.04.2023 Stue: Skifte alle halogenspotter til ledspotter Gang: skifte halogendimmer til pleidddimmer og styring

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 05.12.2022

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

Nei
Eventuell kommentar: Det har aldri vært noen feil

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det ble observert skjeggkre/sølvkre i det gamle baderommet før totalrenovering. Etter fullstendig renovering av badet har det ikke vært observert skadedyr.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei
Eventuell kommentar: November 2025, takstrapport og salgsoppgave

Bygningssakkyndig

Matias Holter Løberg

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

G - rød

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

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

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

Oppvarming

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i entre.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 676,- pr. mnd.

Inkluderer: - Totalbeløp felleskostnader: 3 676 kr i måneden
- Felleskostnader: 2 175 kr i måneden
- Renter og avdrag lån: 539 kr i måneden
- TV og internett: 515 kr i måneden
- Varmtvann og fyring: 447 kr i måneden
- Planlagt økning felleskostnader info: Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 655 188,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 620 751,- pr. 2023

Borettslaget

Om borettslaget

- Leiligheten er tilknyttet Bakkely Borettslag, Orgnr: 954 721 345.
- Bakkely Borettslag består av 6 blokker med totalt 18 oppganger. Av disse er 16 lavblokker med 3-4 etasjer, mens Rødtvetveien 69/71 er eneste høyblokk. Tomten eies av Oslo kommune.
- Borettslaget består av 322 andelsleiligheter.
- Forretningsfører er PHM forvaltning.
- Dugnad må påregnes.
- Borettslaget har en egen hjemmeside: https://www.bakkelyborettslag.no

Dyrehold:
Alle som ønsker hund må søke skriftlig til styret og følge borettslaget regler om hundehold/dyrehold. Det skal søkes og få godkjenning fra naboer i oppgangen med tanke.

Renhold:
Renhold PHM Norge AS vasker trappeoppgangene hver torsdag. I lavblokkene må beboerne fjerne dørmatter på vaskedagen. I høyblokken vasker beboerne selv de indre gangene - vi anbefaler å lage en vasketabell for oppgangen.

Planlagt vedlikehold:
Borettslaget har hatt problemer med varmtvannsberederne i høyblokka. Dette er nå middeltidig ordnet, men alle varmtvannsberederne og varmepumper må skiftes i det tekniske rom i høyblokka. Styret og vaktmester holder på å innhente anbud av innkjøp av nye varmvannsberedere og varmepumper. Heisrådgiverne AS skiftet deler i heisene i høyblokka, men heisene bør byttes ut innenfor 5 års tid. Styret holder på å hente inn anbud på skiftning av heis. Proline AS har sjekket avløpsrørene, det var ingen tegn til slitasje eller skader, men avløpsrørene bør sjekkes igjen om 10 års tid.

Vedr. oppussingsarbeider:
Alle større oppussingsprosjekter, spesielt på bad, rør og kjøkken, må meldes skriftlig til styret, med beskrivelse av planene. Ved rehabilitering av bad må våtromssertifisert rørlegger benyttes, og ferdigmelding leveres til styret. Våtromsnormen må følges. Se infohefte Bakkely Borettslag 2025 for mer info. Det anbefales sterkt å ikke bygge inn felles gjennomgående rør. Alle må ha tilgjengelig stoppekran/hovedkran gjennom en inspeksjonsluke. Rehabilitering av rør vil trolig bli nødvendig en gang i fremtiden. Det anbefales at radiatorer og tilhørende rør ikke bygges inn, for å unngå vannskade og varmetap. Hovedkraner stenger for kaldt og varmt vann til leiligheten. Test dem jevnlig for å sikre at de fungerer, og steng stoppekraner når du reiser bort. Andelseier har ansvar for vedlikehold av stoppekran og øvrige installasjoner. Leiligheter uten hovedkran anbefales å installere slike. Beboer har ansvar for vedlikehold av stoppekran og øvrige installasjoner.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

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 68 331,-pr. 31.10.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 8398.71.67133, HANDELSBANKEN
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31-10-2025: 5.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 134
Saldo per 31-10-2025: kr 8975355
Andel av saldo: kr 21188
(siste termin 01-01-2037)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 8398.72.01668, HANDELSBANKEN
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31-10-2025: 5.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 183
Saldo per 31-10-2025: kr 5414968
Andel av saldo: kr 12783
(siste termin 01-02-2041)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 8398.72.23459, HANDELSBANKEN
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 31-10-2025: 5.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 333
Saldo per 31-10-2025: kr 14555219
Andel av saldo: kr 34360
(siste termin 01-08-2053)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -2 841 566,-
Årsresultat for 2024: -7 530 608,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Borettslagets forsikring

Profinans Protector forsikring
Polisenr. 2860217

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 15 814 kvm (Festetomt)
Felles tomt på 15 814 m^2. Tomten er festet med Oslo Kommune som hjemmelshaver. Fellesarealene er pent opparbeidet med store grøntarealer, variert vegetasjon, sittegrupper, grillplass, fotballbane og lekeapparater samt asfalterte gang- og stikkveier.

Borettslaget fester tomt av Oslo kommune for en avtaleperiode på 90 år f.o.m. 15/06/1961. I 2023 betalte borettslaget kr. 481.752,- i festeavgift i 2023. Festeavgiften reguleres ikke oftere enn hvert 10. år. Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden. Festeavgiften er inkludert i fellesutgiftene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentralt og veletablert boligområde på Rødtvet i Oslo. Her bor du med kort vei til det meste, samtidig som området er rolig og skjermet. I gangavstand finner du idylliske Vesletjern med fine badeplasser, sittebenker, ildsteder og natursti. Fra tjernet går det turløyper videre til Alunsjøen og Breisjøen. Lillomarka har et meget godt lysløypenett som gir mange muligheter for skiturer om vinteren. I området finnes også populære turmål med sportsstuer som tilbyr servering, blant annet Lilloseter og Sinober.

Greibanen ligger nedenfor Vesletjern og har både kunstgressbane, grusbane og ballbinge. Like ved finner du Appaløkka idrettshall, som ligger i tilknytning til Appaløkka skole. Hallen brukes til blant annet basketball, håndball, innebandy og ulike arrangementer. Grorud IL tilbyr et flott idrettsanlegg med aktiviteter innen fotball, ski, turn og tennis. I nærområdet finnes også Nordtvet bad, Sats og Fresh Fitness. For padelinteresserte har Nordic Padel åpnet et nytt senter ved Rødtvet T-banestasjon.

Når det gjelder servicetilbud, finnes det flere dagligvarebutikker i nærheten, blant annet Kiwi, Joker, Meny og Rema 1000. Linderud Senter ligger i kort avstand og tilbyr apotek, bokhandel, vinmonopol, treningssenter, restauranter og kafeer. Det er også kort vei til Alnabru med blant annet Ikea, Rusta og Alna Senter. På Kalbakken finner du den populære restauranten Stop & Go, som serverer asiatisk fusion og tilbyr både sitteplasser og take-away.

Rødtvet har et godt utbygd offentlig transporttilbud med både buss og T-bane, i tillegg til nattbuss. Rute 31 går hele døgnet.
Fra Kalbakken T-banestasjon går linje 4 og 5.
Bussene ved Rødtvet holdeplass inkluderer linje 25, 31, 31E, 33, 126, 380 og 390.
Fra Kalbakkveien holdeplass går linje 25, 31, 31E og 33, mens Kalbakkstubben betjenes av linje 25, 68 og 126.

Med bil tar det omtrent 16 minutter til Oslo sentralstasjon, 10 minutter til Storo, 23 minutter til Sandvika, 18 minutter til Lillestrøm og 35 minutter til Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, Gnr. 90, bnr. 7, Övre Kaldbakken, blokk VI a, datert 09.02.1965.

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.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for "garasje" i Kristian Bogneruds vei 8, datert 16.11.1983.
- Ferdigattest for "fasadeendring - balkonger" i Kristian Bognerudsvei 2/4/6/8, datert 01.08.1997.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for bolig

Følger reguleringsplan Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.90, bnr.1 m.fl. Rødtveit og Øvre Kalbakken (plan-ID S-754). Planen regulerer eiendommen til byggeområde for bolig, spesifisert som felt H for blokkbebyggelse.. 05.12.1958

Følger Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg.

Det er registrert et midlertidig forbud mot tiltak og et offentlig ettersyn for en plansak i nærområdet, med referansenummer 202204703/202304720 og 202102096/202300230.

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen innenfor hensynssone H310_1 for kvikkleire og H320_2 for elveflom.

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Rødtvetkroken 10 B - bruksendring av rom i kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2025/07510 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556221
Status: Under behandling

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/90/270:
24.03.1965 - Dokumentnr: 4098 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 88,696
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Nye vilkår

23.11.1964 - Dokumentnr: 15475 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

23.11.1964 - Dokumentnr: 15476 - Bestemmelse om bebyggelse
VEDR BRANNHERDIG KLEDNING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

24.03.1965 - Dokumentnr: 4098 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 88,696
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Nye vilkår

27.04.1981 - Dokumentnr: 10481 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:90 Bnr:237

02.12.1963 - Dokumentnr: 15995 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:90 Bnr:7

03.09.1970 - Dokumentnr: 928060 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 90 BNR 348

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

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 26 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 150,-
Utlegg foto ca. (Direkte faktura til selger) kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Direkte faktura til selger) kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 150 500,- 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. 3 500,-.

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 14. november 2025

Ansvarlig megler

Malin Hveem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Megler

Emilie Amundsen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 48173075

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Kristian Bogneruds vei 2

Kristian Bogneruds vei 2

Nabolaget Apalløkka/Sandås - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

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 / 0.6 km
Ammerud skole (1-7 kl.)	573 elever, 27 klasser	19 min / 1.6 km
Apalløkka skole (8-10 kl.)	445 elever, 30 klasser	13 min / 1 km
Groruddalen skole (8-10 kl.)	282 elever, 12 klasser	20 min / 1.7 km
Bjerke videregående skole	464 elever	5 min / 3.1 km
Stovner videregående skole	700 elever, 45 klasser	10 min / 5.1 km

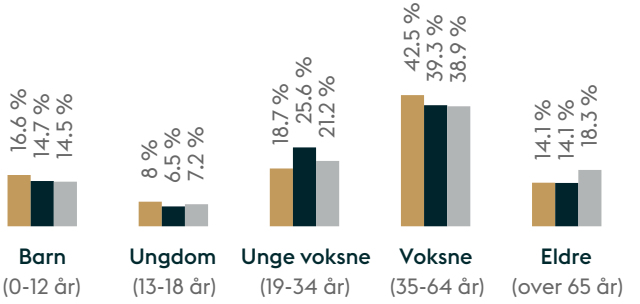
Offentlig transport

Kalbakken	Linje 4, 5	3 min / 0.2 km
Flaen	Totalt 8 ulike linjer	4 min / 0.3 km
Grorud stasjon	Linje L1	21 min / 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min / 9 km
Oslo Gardermoen		31 min

Barnehager

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Apalløkka/Sandås	1 609	655
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Rødtvet skole	5 min
Flaengrenda ballbinge	8 min
SATS Kalbakken	4 min
Fresh Fitness Kalbakken	6 min

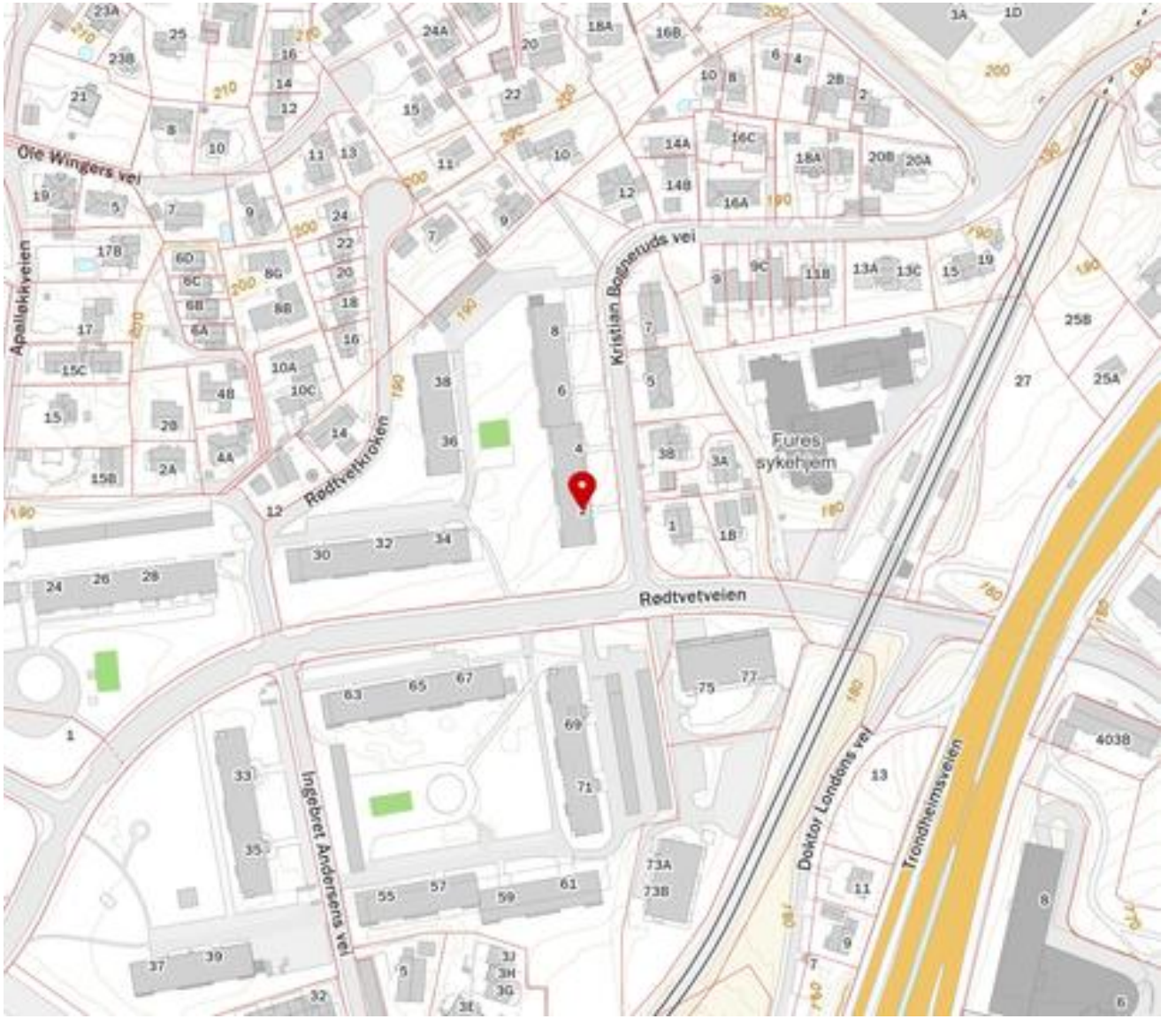
«Stille og rolig sted med nærhet til Lillomarka»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 90/100



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

KRISTIAN BOGNERUDS VEI 2, 0956 OSLO

Gnr: 90 Bnr: 270 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	10/11/2025
Utskriftsdato:	14/11/2025
Oppdragsnummer:	98522
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
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 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
Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i 1 .etasje.
Leiligheten ligger i 1. etasje.

Standard
Leilighet med normal standard.

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

2022:
– Totalrenovert bad.

2023:
– Diverse små elektriske arbeid.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

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:

- Innvendige dører
- Gulv på grunn
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Elektrisk oppvarming
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Peter Reinert Valderhaug
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Peter Reinert Valderhaug, Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 90 Bnr: 270
Eiet/festet:	Festet
Areal:	15814.4 m²
Hjemmelshaver:	Oslo Kommune har hjemmel til grunn. Bakkely Borettslag innehar festerett.
Adresse:	Kristian Bogneruds vei 2, 0956 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Bakkely Borettslag
Organisasjonsnr:	954721345
Forretningsfører:	PHM FORVALTNING AS
Eier:	Peter Reinert Valderhaug
Andelsnummer:	3

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	10/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	07/11/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	11/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	34	34	0
Sum bolig:	34	34	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Alkove, To eksterne boder	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	34	6	0	0
Sum bolig:	34	6	0	0
Sum BRA:	40			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Alkove	To eksterne boder	

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 betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

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: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

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 tolags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

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

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt innvendig dør.

Tilstandsvurdering: Det er observert begynnende svelling i bunn av dørblad.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Tyder

Gulv på grunn/plate på mark

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

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i entre, stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca.16 mm i entre og ca. 8 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2.

TG: 2

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.

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: Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i plast.
Enkelte rør for vann i kobber av eldre dato.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Noe åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert bak inspeksjonsluke i bad.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern og kobberrør til innvendig bruk en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Deler av røropplegget har i dette tilfellet overstiget mer enn anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg

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

TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

TG: 2

Tyder

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Friskluftsventil på yttervegg i stue.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ikke tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet.

Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra våtrom for å begrense fuktpåkjenning på rommet.

Nevnte forhold medfører noe redusert luftsirkulasjon i leilighet og derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

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 fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 22.12. 2022. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

Samsvarserklæring signert og datert 18.04.2023 er fremvist for følgende arbeider:
- Skifte alle halogenspotter til ledspotter gang. Skifte halogendimmer til plejddimmer/styring i stua.

Samsvarserklæring signert og datert 21.11.2022 er fremvist for følgende arbeider:
- Varmekabel

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Deler av anlegget er oppgradert i regi av forrige eier, samt oppgradering i forbindelse med rehabilitering av bad. Anlegget for øvrig er av ukjent alder.
- Løses sikringene ofte ut? Ja, ved overbelasting.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

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

TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i entre.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

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.

Tyder

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn og keramisk topp 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 er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.
Fliser i entre.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte 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. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i fug i nevnte område.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Enkelte overflater har noe merker og riper.
TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

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.

Dokumentasjon – Bad

Beskrivelse: Badet er totallrenovert i 2022.
FDV dokumentasjon er fremvist.

Tyder

Våtromsgulv – Bad

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

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Våtromsvegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i bad

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

Hulltaking – Bad

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

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (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

Valderhaug, Peter Reinert	9578-5998-4-869919	2025-11-07 09:33:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. nov. 2025

Oppdragsnummer
14-0651/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kristian Bogneruds vei 2, 0956 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Peter Reinert Valderhaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. mai 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2860217-1.1
Forsikret i: Profinans Protector

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: Totalrenovering av baderom, påbegynt 07.09.22, ferdigstilt ca 5 uker senere.
Firmaets navn: Martinsen & Brodahl AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av baderom, påbegynt 07.09.22, Martinsen & Brodahl AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av baderom, påbegynt 07.09.22, Martinsen & Brodahl AS.

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikern, 18.04.2023 Stue: Skifte alle halogenspotter til ledspotter Gang: skifte halogendimmer til pleidddimmer og styring

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

Når ble kontrollen utført? 05.12.2022

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Det har aldri vært noen feil

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.
Ja

Beskriv: Det ble observert skjeggkre/sølvkre i det gamle baderommet før totalrenovering. Etter fullstendig renovering av badet har det ikke vært observert skadedyr.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Eventuell kommentar: November 2025, takstrapport og salgsoppgave

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: 14-0651/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Valderhaug, Peter Reinert	**2025-11-07**

Identifikasjon

bankID Valderhaug, Peter Reinert

Signicat

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

PHM FORVALTNING AS
Tlf: 67818800, forvaltning@phm.no,
Gamle Drammensvei 40,
,
Norway

Stabekk, 31.10.25

Boligopplysninger

Andel: 3
Boligselskap: BAKKELY BORETTSLAG **Bolignr.:** U0103
Adresse: Kristian Bogneruds vei 2, 0956 Oslo **Etasje:** U1
Areal:
Eier(e): Peter Reinert Valderhaug

Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Felleskostnader per måned	2 175	2 175	2 175	2 175	2 175	2 175
Renter og avdrag lån	539	539	539	539	539	539
TV og internett	515	515	515	515	515	515
Varmtvann og fyring	447	447	447	447	447	447
Total	3 676	3 676	3 676	3 676	3 676	3 676

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,44% Annuitetslån, Info pr 31.10.25	12	8 975 355	21 188	01.08.23 - 01.01.37
HANDELSBANKEN 5,44% Annuitetslån, Info pr 31.10.25	12	5 414 968	12 783	01.08.23 - 01.02.41
HANDELSBANKEN 5,44% Annuitetslån, Info pr 31.10.25	12	14 555 219	34 360	01.08.23 - 01.08.53
Total		28 945 542	68 331	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,44% Annuitetslån, Info pr 31.10.25	12	8 975 355	01.08.23 - 01.01.37
HANDELSBANKEN - 5,44% Annuitetslån, Info pr 31.10.25	12	5 414 968	01.08.23 - 01.02.41
HANDELSBANKEN - 5,44% Annuitetslån, Info pr 31.10.25	12	14 555 219	01.08.23 - 01.08.53

Selskap og eiendom

Selskap: BAKKELY BORETTSLAG (orgnr. 954721345)

Antall enheter: 322
Styrets e-post: post@bakkelyborettslag.no
Styreleder: John-Ingvar Lindland (90978630)
Forsikring: Profinans Protector forsikring (Polise 2860217-1.1)
Festet tomt: Ja
Gnr/Bnr: 90/270
Dyrehold: Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett: Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld: kr 75 452,00 **Andre inntekter:** kr 6,00
Formue: kr 18 604,00 **Utgifter:** kr 4 238,00

Merknader

- 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.

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.

Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøpere, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.
Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.
Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.
Salgspris for seksjonen.
Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m2).
Ny adresse til selger.

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

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

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.150,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.570,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

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

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 21.05.2025 KL 18.00 FOR BAKKELY BORETTSLAG



Møtested: Rødtvet skole

Det er også mulig å delta via videolenke:
https://us06web.zoom.us/j/94361666518?pwd=TEtsbS9Od1gzNE5VRm5SeXR0dUppZz09v

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

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

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

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

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

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

SAKLISTE

Sak 1: Konstituering 3
Sak 2: Styrets årsberetning og vedlikeholdsplan 3
Sak 3: Regnskap 3
Sak 4: Personvalg 4
Sak 5: Styrehonorar for kommende periode 5
Sak 6: Vedtektsendringer fra styret 5
Sak 7: Felling av trær og busker generelt 6
Sak 8: Erstatning for to felte furuer 6
Sak 9: Erstatning av trær og busker generelt 7
Sak 10: Mating av fugler 7
Sak 11: En alternativ måte å utføre store vedlikehold på 8
Sak 12: Stoppe ventilasjonsanlegget 8
Sak 13: Beskjæring av tuja utenfor Rv 36 9
Sak 14: Forbedring av fellesområde 9
Styrets årsberetning 2024 11
Vedlegg 1 til sak 3: Regnskap med noter og budsjett 23
Vedlegg 2 til sak 3: Uavhengig revisors beretning 34
Vedlegg 3 til sak 4: Styrets innstilling til styremedlem og vara 36
Vedlegg 4 til sak6: Forslag til endring av vedtektene 38
Vedlegg 5 til sak 11: Alternativ måte å utføre vedlikehold 49

Sak 1: Konstituering

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

Sak 2: Styrets årsberetning og vedlikeholdsplan

Lagt frem av styret (Se vedlegg)

Styrets forslag (Styrets innstilling)
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret (Se vedlegg)

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

Styrets forslag (Styrets innstilling)
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Personvalg

Lagt frem av styret (Se vedlegg)

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

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

Styrets innstilling

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

Mandat til ny styreleder:

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

Styrets innstillinger:

Kandidat til **Styreleder (1 år):** Ekstern profesjonell styreleder (CV ettersendes på epost og hjemmeside)
Kandidat til **Styremedlem (2 år):** Andreas Klåpbakken
Kandidat til **Varamedlem (1 år):** Jasmin Smajlovic

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

Sak 5: Styrehonorar for kommende periode

Lagt frem av styret

Det er allerede bestemt hva sittende styre skal få for perioden som har vært.
Dersom vi stemmer mot dette forslaget, betyr det at den samme saken blir tatt opp neste år, og at man da går tilbake til å bestemme honorar etter jobben er utført.

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

Styrets forslag **(Styrets innstilling)**
"For kommende periode skal styret honoreres med kr 490.000.
Dersom det velges en ekstern styreleder, vil honoraret for denne rollen utgjøre kr 300.000"

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

Sak 6: Vedtektsendringer fra styret

Lagt frem av styret

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

Styrets forslag **(Styrets innstilling)**
"Styrets forslag til endringer av vedtektene vedtas»

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

Sak 7: Felling av trær og busker generelt

Lagt frem av Ivar Sand

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

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

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

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

Mot **(Styrets innstilling)**
"Forslaget avvises"

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

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

Sak 8: Erstatning for to felte furuer

Lagt frem av Ivar Sand

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

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

Mot **(Styrets innstilling)**

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

Sak 9: Erstatning av trær og busker generelt

Lagt frem av Ivar Sand

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

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

Mot (Styrets innstilling)
"Forslaget avvises"

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

Sak 10: Mating av fugler

Lagt frem av Ivar Sand

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

Styret anbefaler at forslaget stemmes ned.

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

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

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

Mot (Styrets innstilling)
«forslaget avvises»

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

Sak 11: En alternativ måte å utføre store vedlikehold på

Lagt frem av Ivar Sand (Se vedlegg)

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

SE VEDLAGT SAKSFREMLEGG

Mot (Styrets innstilling)
"Forslaget avises"

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

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

Sak 12: Stoppe ventilasjonsanlegget

Lagt frem av Vesselin Parvanov

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

Mot (Styrets innstilling)
"Forslaget avises"

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

Sak 13: Beskjæring av tuja utenfor Rv 36

Lagt frem av Kari i nr 36.

STYRETS INNSTILLING

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

Mot (Styrets innstilling)

"Generalforsamlingen avviser saken."

Innsenders forslag

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

Til Bakkely borettslag

Sak til Generalforsamlingen 2025.

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

Jeg kan ikke ha vinduene åpne på min veranda av frykt for å få fuglene inn på verandaen og i verste fall inn i leiligheten. Vinduene blir veldig tilgriset av flaksingen til fuglene.
Det er også svært plagsomt/skummelt å sitte på verandaen når de store fuglene til stadighet flyr veldig nærme. De lager også en god del støy, kurring og kraking.

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

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



Sak 14: Forbedring av fellesområde

Lagt frem av Tone Strøm og Børge Lund

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

STYRETS INNSTILLING:

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

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

2. Mer beplantning – hekker, blomsterbed, busker, frukttrær

STYRETS INNSTILLING:

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

3. Tilbakeføring av områder til naturtomt

STYRETS INNSTILLING

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

4. Lengre intervaller mellom plenklipp

STYRETS INNSTILLING

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

Mot (Styrets innstilling)

" Forslagene under punkt 1 og 3 avvises "

Vedlegg innsenders sak

Forslag om forbedring av fellesområder

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

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

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

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

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

Mvh Tone Strøm og Børge Lund

Styrets årsberetning 2024

Tillitsvalgte i perioden

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

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

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

GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

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

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

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

FORRETNINGSFØRER, REVISOR OG VAKTMESTER

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

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

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

EIERSKIFTER

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

MØTEVIRKSOMHET

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

BEBOERHENVENDELSER

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

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

BOMILJØ

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

AVFALLSHÅNDTERING OG SORTERING

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

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

BRUDD PÅ AVFALLSREGLER MEDFØRER BØTER

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

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

ULOVLIG PARKERING

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR - PULVERAPPARAT

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

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

FASADEENDRING

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

FORSIKRING

Borettslagets husforsikring gjennom Protector Forsikring via Profinans har polisenummer 2860217.

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

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

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

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

Nabonettverk Rødtvet – Planlagte byggeprosjekter

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

Garantien på rørforsterkning i avløpsrørene fra Proline

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

Skadedyr

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

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

Fugler

Styret har mottatt klager på måker og skjærer i området fra både beboere og personer utenfor borettslaget. Derfor har vi investert i skremmeeffekter som 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.

MC PARKERING

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

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

MUGG

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

OPPUSSING AV BAD

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

PARKERING

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

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

RYDDEDUGNAD MED CONTAINERE

Det ble gjennomført felles dugnad med containere den 12. juni 2024. Farlig og elektronisk avfall ble hentet gratis av Oslo kommune. Franzefoss leverte containere for vanlig avfall.
Vi minner om viktigheten av riktig sortering for å unngå bøter.

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

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

TRAPPEVASK

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

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

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

TV OG INTERNETT

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

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 øker sine priser etter konsumprisindeksen hvert år.

VASKERIER

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

OPPGRADERING AV BOM – RØDTVETVEIEN 69

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

BODER

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

FELLES BRANNVARSLINGSSYSTEM

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

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

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

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

KLAGESAKER FRA BEBOERE BEHANDLET I 2024

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

FORLIKSRÅD/TINGRETT

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

KJELLERVEGGER OG LEKEPLASS – VEDLIKEHOLD

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

OPPGRADERING AV VASKERI-BETALINGSTERMINALER

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

OPPRYDDING AV SYKLER

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

Brannalarmsystem og sikkerhetstiltak

Ved brann, ring 110. Varsle også andre beboere.

Brannalarmsentral

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

Oppbevaring av propanbeholdere

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

Oppbevaring av eiendeler – Brannsikkerhet

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

Alt må være tydelig merket med navn og leilighetsnummer.

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

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

Gjenstående arbeid ved gjeldende brann

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

Brannslokningsapparat: Det må installeres brannslokningsapparater i fellesområdene.

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

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

UTSKIFTING AV AVTREKKSAGGREGAT – RV 69 OG 71

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

Det gamle systemet hadde en kapasitet på ca. 6300 m^3/t, som ikke dekket behovet for de 60 boenhetene per vifte. De nye aggregatene har nå en kapasitet på ca. 12 000 m^3/t per vifte og oppfyller dagens krav.

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

ULOVLIG FREMLEIE/BRUKSOVERLATING:

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

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

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

UTLEIE AV TAKPLASS TIL TELIA

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

BYTTE AV OPPGANGSVINDUER, VINDUER OG BALKONGDØRER I HØYBLOKKENE

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

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

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

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

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

NY HJEMMESIDE

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

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

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

ARBEID SOM BØR PRIORITERES I 2025

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

LANGSIKTIG VEDLIKEHOLD I BAKKELY

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

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

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

Heisene i høyblokkene Rødtvetveien 69 og 71

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

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

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

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

HISTORISK VEDLIKEHOLD I BAKKELY BORETTSLAG

Liste over vedlikehold og større innkjøp i borettslaget

Vedlikehold 2024

Bygningsmessige forbedringer og vedlikehold:

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

Vaskeri og betalingsløsninger:

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

Belysning og elektriske installasjoner:

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

Vann- og varmesystem:

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

Skader og forsikringssaker:

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

Annet vedlikehold:

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

Vedlikehold 2023

- Ny kortbetalingsterminal for 4 vaskerier
- Ny Utskiftning av taket på Rødsvetveien 69 og 71
- Ny 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 og øvrige apparater.
- Ny vaskemaskin vaskeri KBV2/4
- Ny tørketrommel RV 55
- Ny tørketrommel RV 65
- Ny tørketrommel RV 69
- Pussing og maling av alle postkasser i lavblokker
- Oppgradering av enkelte kjellerganger

Vedlikehold 2021

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

Vedlikehold 2020

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

Vedlikehold 2019

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

Vedlikehold 2018

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

Vedlikehold 2017

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

Vedlikehold 2016

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

LÅNEFORHOLD

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

FELLESKOSTNADER

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Budsjett for 2025

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

Vedlegg 1 til sak 3: Regnskap med noter og budsjett

Resultatregnskap år 2024

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

Balanse 2024

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

Balanse 2024

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

STABEKK, 07.05.2025
Bakkely Borettslag

Saba Bahlbi Kahsay
Styrets leder

Nina Engbakken
Styremedlem

Ann-Sølvi Sørensen
Styremedlem

Ine Nagel Holter
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leieinntekter fellesarealer	35 000	19 917	27 000	0
Innbetalt Renter/Avdrag	2 736 696	2 733 461	2 737 877	2 738 000
Innbetalt Fjernvarme	2 724 684	2 723 876	2 725 000	2 724 999
Ekstra kapitalinnkreving	957 750	0	957 000	0
Vaskeri, systemnøkler,	180 251	186 178	180 000	155 000
Parkeringsplass	151 950	152 975	154 800	152 000
Viderefaktureringer	34 418	24 299	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	16 726	0	0	0
Sum andre inntekter	**6 837 474**	**5 840 706**	**6 781 677**	**5 769 999**

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

Note 2 Lønnskostnader

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

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 450 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Avskrivninger

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

Note 4 Strøm og varme

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

Note 5 Andre driftskostnader

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

Note 6 Vedlikehold

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

Note 7 Honorarer

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

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

Note 8 Andre kostnader

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

Note 9 Finans

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

Note 10 Anleggsmidler

	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	529 412	974 066
Bokført verdi pr.31.12	134 393	202 536
Anskaffelsesår	2015	2015

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

Note 11 Andre Anleggsmidler
Gjelder innskudd Bakkely Garasjelag pålydende kr 4 475,- og andel i Grorud Samfunnshus pålydende kr 600,- Til sammen kr 5 075,-

Note 12 Fordringer

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

Andre forskuddsbetalte er Domene og Rotter*Mus

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

Note 13 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i Dnb kr 5 342 190
Og sparekonto i Dnb kr 199 897 , Odal sparekonto kr 1 586 103 og
Skatte trekkskonto kr 21 063

Note 14 Opptjent egenkapital

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

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

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

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

Note 16 Langsiktig gjeld

Handelsbanken 8398.71.67133		
Renter 31.12.24: 5,95%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2017	14 124 456	
Nedbetalt tidligere	4 117 403	
Nedbetalt i år	566 983	
Lånesaldo 31.12		9 440 070
Beregnet innfrielsesdato: 03.01.2047		
Handelsbanken 8398.72.01668		
Renter 31.12.24: 5,95%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2021	6 340 000	
Nedbetalt tidligere	527 023	
Nedbetalt i år	218 504	
Lånesaldo 31.12		5 594 473
Beregnet innfrielsesdato: 04.10.2051		
Handelsbanken 8398.72.23459		
Renter 31.12.24: 5,95%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2023	15 000 000	
Nedbetalt tidligere	68 658	
Nedbetalt i år	206 271	
Lånesaldo 31.12		14 725 071
Beregnet innfrielsesdato: 01.08.2053		
Sum langsiktig gjeld		**29 759 614**

Note 17 Kortsiktig gjeld

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

Annen påløpt kostnad er strøm desember og Securitas.

Disponible midler

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

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag 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 avsetningen, jfr.egen note.

Vedlegg 2 til sak 3: Uavhengig revisors beretning

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Bakkely Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bakkely Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 3 til sak 4: Styrets innstilling til styremedlem og vara

Andreas Klåpbakken



Oppgang: Rødtvetveien 30
Alder: 27 år
Bodd i Bakkely siden 2023
Arbeid: Norlandia Hotel Grou Administrative/Revenue Coordinator

Hei,

Jeg er 27 år og har bodd i Bakkely borettslag siden høsten 2023. Jeg jobber i hotellbransjen, hvor jeg har hatt ulike roller innen drift, ledelse og administrasjon. Jeg trives godt med ansvar, struktur og samarbeid – egenskaper jeg tror vil være nyttige i styrearbeidet.

Jeg er engasjert, løsningsorientert og fleksibel, og ønsker å bidra til et godt bomiljø for oss alle i borettslaget. Jeg har ikke spesifikke preferanser for hva jeg kunne tenke meg å gjøre i styret, men jeg synes det høres interessant ut å være med på prosjekter som krever koordinering eller forvaltning, for eksempel å hente inn tilbud fra eksterne leverandører. Jeg trived med å følge prosjekter fra start til slutt. Jeg er åpen for å bidra der det er behov.

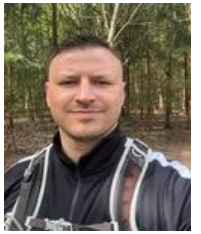
Jeg har lagt ved CV-en min dersom dere ønsker å se mer om min bakgrunn og erfaring. Ta gjerne kontakt dersom det er noe dere lurer på.

Gleder meg til å møte dere på generalforsamlingen!

Med vennlig hilsen

Andreas Klåpbakken

Jasmin Smajlovic



Oppgang: Rødtvetveien 69
Alder: 34 år
Bodd i Bakkely siden 2021
Arbeid: Driftsleder i Oslo kommune

Hei,

Mitt navn er Jasmin Smajlovic, og jeg har vært beboer i Rødtvetveien 69 siden 2021. Jeg ønsker med dette å stille som kandidat til styret i Bakkely Borettslag.

Jeg jobber som driftsleder i Oslo kommune ,og har flere års erfaring innen drift og vedlikehold av bygg og eiendom. Denne bakgrunnen gir meg god innsikt i praktiske og tekniske forhold som ofte er relevante i borettslagets daglige drift. Jeg er vant til å ta ansvar, samarbeide med ulike aktører og finne løsninger som er økonomisk og praktisk forsvarlige.

Med vennlig hilsen,

Jasmin Smajlovic

Johnny Østborg



Oppgang: Rødtvetveien 30
Alder: 67 år
Bodd i Bakkely siden 1984

Pensjonist

Hei,
Her er litt om meg selv, pensjonist 67 år, bodd i borettslaget siden 1984.Har tidligere også vært styreleder i borettslaget og den perioden ble også vaktmester ansatt. Var da innhabil så øvrig styremedlemmer tok seg av søknadene og ansettelsen. Skulle det dukke opp problemer i så henseende, vil selvsagt øvrige i styret ta den diskusjonen, og heller ingen fordeler i forhold til far/sønn situasjonen.
Har data kunnskaper fra tidligere arbeidsgiver og bruker den daglig privat, ønsker selvsagt og opprett holde den gode standarden borettslaget har opparbeidet seg gjennom årene.

Med vennlig hilsen
Johnny Østborg

STYRETS INNSTILLING TIL STYRELEDERVERVET

Johnny Østborg har meldt sin interesse for vervet som styreleder. Styret ønsker å gjøre beboerne oppmerksomme på at han er far til borettslagets vaktmester. Det foreligger dermed et direkte far–sønn-forhold mellom en potensiell styreleder (arbeidsgiver) og vaktmester (ansatt).

På bakgrunn av dette stiller styret seg ikke bak forslaget om å velge Johnny Østborg som ny styreleder.

Styret anser dette som en uheldig situasjon. Når styreleder og vaktmester er nær familie, kan det være utfordrende å sikre habilitet og objektivitet – særlig i saker som gjelder vaktmesterens stilling og arbeidsoppgaver. Slike relasjoner kan også svekke beboernes tillit til styrets uavhengighet.

I tillegg har styret mottatt tilbakemeldinger fra flere beboere som uttrykker et klart ønske om å engasjere en ekstern, profesjonell styreleder.

Det sittende styret har over tid arbeidet systematisk for å etablere god struktur, tydelige rutiner og en profesjonell praksis i styrearbeidet. For å sikre at denne utviklingen videreføres, anbefaler styret at borettslaget i denne fasen velger en ekstern styreleder.

Selv om det også er fremmet forslag om å velge en intern styreleder, mener styret at ekstern ledelse nå vil være det mest hensiktsmessige for borettslaget. En profesjonell styreleder vil kunne bidra til stabil og effektiv drift, og samtidig legge et solid grunnlag for at en intern kandidat eventuelt kan overta på et senere tidspunkt.

Styret understreker at dette er en anbefaling. Den endelige avgjørelsen ligger hos beboerne, og styret fremmer sitt forslag med respekt for fellesskapets rett til å ta stilling i saken.

Vedlegg 4 til sak6: Forslag til endring av vedtektene

Forklarende tekster er skrevet slik. Dette er en ikke en del av vedtektene og ikke en del av forslaget.

For alle borettslag i Norge gjelder følgende:

1. Norges lover og forskrifter gjelder alltid, uansett om de er nevnt i vedtektene

2. Styret må alltid følge norsk lov først, så følge vedtektene, så vedtak i årsmøtet, i den rekkefølgen.

~~**Tekst som foreslås fjernet er beskrevet slik**~~

Tekst som foreslås lagt til er beskrevet slik

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

~~1.1 Firma og formål~~

Foreslår å fjerne 3 unødvendige underparagrafer da §1 uansett er veldig kort og ikke trenger disse. Særlig der overskriften er større enn innholdet, kan vi forenkle.

Lagets navn er Bakkely Borettslag.

Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

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

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

~~1.2 Ansvarsbegrensning~~

Andelseier hefter ikke for lagets gjeld overfor kreditorer.

~~1.3 Diskriminering~~

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

Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte 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~~ 33 av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Her ønsker vi å være tydelige. 10% av 322 er 32,2. Dvs at for å få minst 10% så må vi ha 33 stemmer. Vi endrer ikke på betydningen og det kan vi heller ikke da dette følger av borettslagsloven.

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.
– Styrehonorar
– Valg av styreleder og styremedlemmer og varamedlem.

Vi foreslår å legge inn honorar i listen over ting som skal behandles, slik at alle vet dette alltid vil være opp til generalforsamlingen.

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 **og** en styreleder **~~og ett varamedlem.~~**

Vi foreslår å fjerne varamedlem. Med fire styremedlemmer (inkludert leder), så må vi være 3 personer til stede for å kunne ta avgjørelser (“mer enn 50%” ifg loven).

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~~ **3** 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~~ tre eller flere av medlemmene er til stede.

Her foreslår vi ikke noen endring, kun en oppklaring. Loven sier "flere enn halvparten." for vår del blir dette nøyaktig tre eller flere når styret er fire medlemmer.

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:

1. a) Ombygging, påbygging eller andre forandringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
2. b) Øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. c) Salg eller kjøp av fast eiendom.
4. d) Oppta lån som pantesikres med prioritet foran innskuddene.
5. e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

6. 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.

8.2 Styrets arbeid

Styret skal ha en felles e-postadresse mot beboere og alle styrets medlemmer skal ha tilgang til denne til enhver tid. Styrets medlemmer skal ikke benytte sin egen personlige epostadresse når de svarer eiere på vegne av borettslaget, men skal

Eierlister og styremøteprotokoller skal være digitalt tilgjengelig for styret til enhver tid. Protokoller skal være tilgjengelig senest 24 timer etter at styremøtet er avholdt.

Vi har som borettslag oppbevaringsplikt med tanke på saker som vi behandler, og vi må ivareta personvern (GDPR).

Vi har de siste årene jobbet for å få et transparent styre hvor vi har lite personavhengighet.

Historisk har vi hatt mye merarbeid, kostnader og problemer som følge av at enkeltpersoner ikke har delt informasjon med resten av styret. Vi ønsker å forebygge dette ved å legge inn disse punktene i vedtektene.

Punktene er veldig generelle og grunnleggende slik at fremtidige styrer ikke skal bli begrenset, men samtidig sikrer de åpenhet internt i styret og hindrer at vi sklir tilbake til personavhengighet.

§ 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 5 til sak 11: Alternativ måte å utføre vedlikehold

Lagt frem av Ivar Sand, Andelseiernummer 314

De to siste styrene har utført mange vedlikeholdsoppgaver, men har ikke tatt like mye hensyn til vår økonomi. Siden juni 2021 har felleskostnadene økt med 46 %, og gjelden har økt med 20 millioner kroner siden januar 2021.

Jeg syns at generalforsamlingen trenger mer kontroll over hvordan styret behandler økonomiske saker med vekt på store vedlikeholdsoppgaver. Ingen i styret er økonomer (per desember 2024). Styret har mye kontakt med fagfolk og stoler på dem, men rådfører seg ikke med generalforsamlingen. Derfor trengs det regler for hvordan styret skal utføre arbeidet sitt.

I dag utføres store vedlikeholdsprosjekter i borettslaget av entreprenører, som betales ved opptak av lån. Da blir alle vedlikeholdsobjektene i alle leilighetene tatt i én omgang. Et problem ved dette er at en stor del av vedlikeholdsobjektene er ofte i god stand og kan brukes i mange år til. Dermed kasseres brukbare vedlikeholdsobjekter mens pengene våre sløses bort på nye, unødvendige vedlikeholdsobjekter.

Enda en ulempe ved å unnlate å ta vare på gamle vedlikeholdsobjekter er at det å kjøpe nye kan skade miljøet fordi det å produsere nye produkter er miljøbelastende. (Størrelsen på denne effekten varierer imidlertid fra produkt til produkt.)

De lånene vi har nå har en løpetid på 30 år og rentesatsen er 5,7 %. Dette koster oss 5,7 % per år, men summert over 30 år blir det 88 % av det opprinnelige lånebeløpet (min beregning). Det betyr at å utføre vedlikeholdsprosjekter ved å ta opp lån gjør dem nesten dobbelt så dyre. Derfor er det viktig å utføre vedlikeholdsprosjekter uten å ta opp lån.

Et alternativ til å bruke entreprenører er at styret administrerer arbeidet selv og hyrer fagfolk til å utføre arbeidet. Hvert enkelt vedlikeholdsobjekt vurderes om det kan repareres eller om det må skiftes ut eller om det kan beholdes noen år til.

Å utføre store vedlikeholdsprosjekter slik vil kreve mer arbeid fra styrets side. Styret må sørge for innkjøp av nye vedlikeholdsobjekter, lagre dem, flytte dem til der de skal brukes, sørge for å få dem montert, flytte vekk de gamle objektene og kaste dem eller få dem resirkulert. Og styret må til enhver tid holde rede på hvilke vedlikeholdsobjekter som er vedlikeholdt i hvilke leiligheter og hvilke som står igjen. Arbeidet vil imidlertid være langvarig og kan fordeles over mange år. I løpet av en uke kan det være tilstrekkelig å ta ett enkelt vedlikeholdsobjekt, så vedlikeholdsarbeidet skulle derfor til enhver tid bli håndterbart for styret.

Ved å utføre store vedlikeholdsoppgaver slik bør de kunne bli utført innenfor vår økonomis rammer slik at de ikke fører til økning av felleskostnadene.

Takk for innsatsen – avtroppende styremedlemmer

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

Avtroppende styreleder takker for seg

Kjære beboere,

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen,
Saba Kahsay
Avtroppende styreleder

Med vennlig hilsen,
Saba B. Kahsay
Avtroppende styreleder

Bakkely Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 21.05.2025
Sted: Rødtvet skole og videomøte
43 av 322 mulige stemmegivere var representert.
36 deltok fysisk, 7 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag **Vedtatt ved håndsopprekning mot 3 stemmer.**
"Kristoffer G Skappel velges til møteleder. Ann-Sølvi Sørensen og Ine Nagel Holter signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsberetning og vedlikeholdsplan

Styrets forslag **Vedtatt med 37 stemmer**
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."
Totalt antall stemmer: 37
Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap

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

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

Styrets forslag **Vedtatt med 37 stemmer**
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"
Mot - 3 stemmer
Totalt antall stemmer: 40
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 4: Personvalg

Styreleder (1 år)
John Lindland (Ekstern styreleder) **Valgt**

Styremedlem (2 år)
Jasmin Smajlovic **Valgt**

Varamedlem (1 år)
Andreas Klåpbakken **Valgt**

Sak 5: Styrehonorar for kommende periode

Styrets forslag **Vedtatt med 34 stemmer**
"For kommende periode skal styret honoreres med kr 490.000.
Dersom det velges en ekstern styreleder, vil honoraret for denne rollen utgjøre kr 300.000"

Mot - 7 stemmer
~~"Forslaget stemmes ned. Honorering skal avgjøres på etterskudd, med unntak av evt ekstern styreleder."~~

Totalt antall stemmer: 41
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Vedtektsendringer fra styret

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

Styrets forslag - 20 stemmer
~~"Styrets forslag til endringer av vedtektene vedtas"~~
Mot - 19 stemmer
Totalt antall stemmer: 39
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

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

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 34 stemmer
"Forslaget avvises"
Innsenders forslag - 6 stemmer
~~Følgende skal legges inn i vedtektene under nytt punkt "4.5 Vedlikehold av utearealer": "Bare de døde delene av et tre eller en busk eller de delene som er til hinder for omgivelsene, kan fjernes. Bare helt døde trær/busker kan felles."~~
Totalt antall stemmer: 40
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 8: Erstatning for to felte furuer

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 34 stemmer
"Forslaget avvises"
~~**Innsenders forslag** - 5 stemmer~~
~~"To nye trær, aleppofuruer eller trær av en lignende art, plantes på det samme stedet bak høyblokka eller om ønskelig på et annet sted der de vil ha like stor positiv verdi for beboerne i borettslaget."~~
Totalt antall stemmer: 39
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 9: Erstatning av trær og busker generelt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 32 stemmer
"Forslaget avvises"
Innsenders forslag - 7 stemmer
~~"Felte trær/busker erstattes av nye trær/busker av samme eller en lignende art på samme sted eller på et annet sted og i samme antall der de vil ha like stor positiv verdi for beboerne som på det opprinnelige stedet."~~
Totalt antall stemmer: 39
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 10: Mating av fugler - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller
Mot - 36 stemmer
"Forslaget avvises"
Innsenders forslag - 4 stemmer
~~«Styret lager til et sted der de beboerne som ønsker det, kan mate fugler.»~~
Totalt antall stemmer: 40
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 11: En alternativ måte å utføre store vedlikeholdsoppgaver

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 36 stemmer
"Forslaget avises"
Innsenders forslag - 4 stemmer
~~Følgende legges inn i vedtektenes "8.2 Styrets oppgaver og myndighet":~~

~~"Vedlikeholdsoppgaver som innebærer reparasjon eller utskifting av objekter i alle eller i mange av leilighetene, utføres ikke i én omgang, men ved å ta ett objekt av gangen i løpet av et tidsrom på flere år fortrinnsvis uten å ta opp lån. Arbeidet administreres av styret og utføres av dem som styret velger å gi arbeidet til."~~
Totalt antall stemmer: 40
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 12: Stoppe ventilasjonsanlegget

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 37 stemmer
"Forslaget avises"
Innsenders forslag - 1 stemme
~~"Stopp elektrisk ventilasjon av lavblokker (stopping av elektriske vifter) på grunn av kraftig overskridelse av støystandarder som skape et helsefarlig miljø."~~
Totalt antall stemmer: 38
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 13: Beskjering av tuja utenfor Rv 36

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller
Mot - 20 stemmer
"Forslaget avvises"
Innsenders forslag - 18 stemmer
~~"Tujahekkene utenfor Rv 36 skal beskjæres kraftig så snart som mulig"~~
Totalt antall stemmer: 38
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 14.1: Forbedring av fellesområde

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller
Mot - 35 stemmer
"Saken avvises"
Innsenders forslag - 3 stemmer
~~"Styret pålegges å sette til side områder for plantekasser, finansiere plantekasser fra felles økonomi og organisere utdeling av plantekasser"~~
Totalt antall stemmer: 38
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 14.2 Forbedring av fellesområde

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller
Mot - 32 stemmer
"Saken avvises"
Innsenders forslag - 8 stemmer
~~"styret pålegges å øke beplantning, med flerehekker, blomsterbed, busker, frukttrær. Dette skal finansieres over felleskostnader og organiseres av styret."~~
Totalt antall stemmer: 40
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 14.3 Forbedring av fellesområde

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller
Mot - 37 stemmer
"Saken avvises"
Innsenders forslag - 3 stemmer
~~"Styret skal så langt det lar seg gjøre, tilbakeføre områder til naturtomt. Dette skal finansieres over felleskostnader"~~
Totalt antall stemmer: 40
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 14.4 Forbedring av fellesområde

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 25 stemmer
"Saken avvises"
Innsenders forslag - 15 stemmer
~~"Styret pålegges å begrense plenklipp slik at gresset i snitt er lengre enn det som er tilfelle i dag."~~
Totalt antall stemmer: 40
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Ordinær generalforsamling 21.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Skappel, Kristoffer G	**2025-05-22**	**Sørensen, Ann-sølvi**	**2025-05-22**

Identifikasjon

bankID Skappel, Kristoffer G

Identifikasjon

bankID Sørensen, Ann-sølvi

Navn	Dato
Holter, Ine Nagel	**2025-05-22**

Identifikasjon

bankID Holter, Ine Nagel

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.

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.

---------- « ---------- » ----------

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 DOBBELTSLAG

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

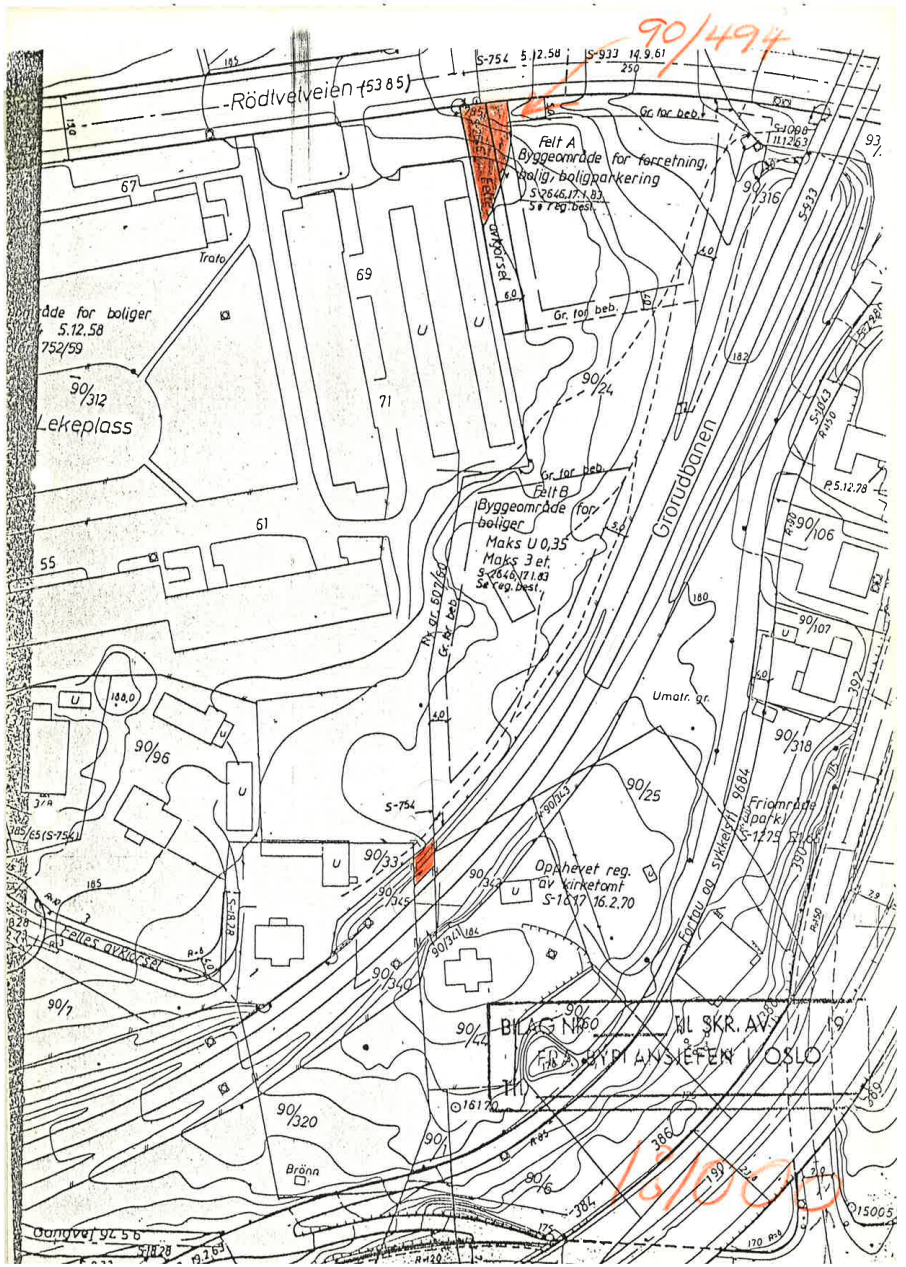
Einar Bjørnstad
Einar Bjørnstad

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.: .....



MÅLEBREV

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

M. protokoll 149 side 21

Reg.nr:

M.jnr 789 - 1983

gnr. 90 bnr. 494.

DAGBOKFØRT
23 DES 84 000872
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

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

Forretningen ble rekvirert av Oslo kommune, boligetaten.

Bestyrer ved forretningen var ing. Dag Skjæggestad.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 188,8 kvadratmeter.

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

Oslo oppmålingsvesen den 8. februar 1984.

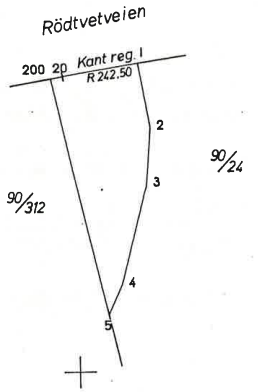
Karl Ove Mo

Odd Thorsdalen

Dag Skjæggestad

K A R T
over
gnr. 90 bnr. 494.

Areal - 188,8 m2
M - 1:500.



X 4550
Y 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

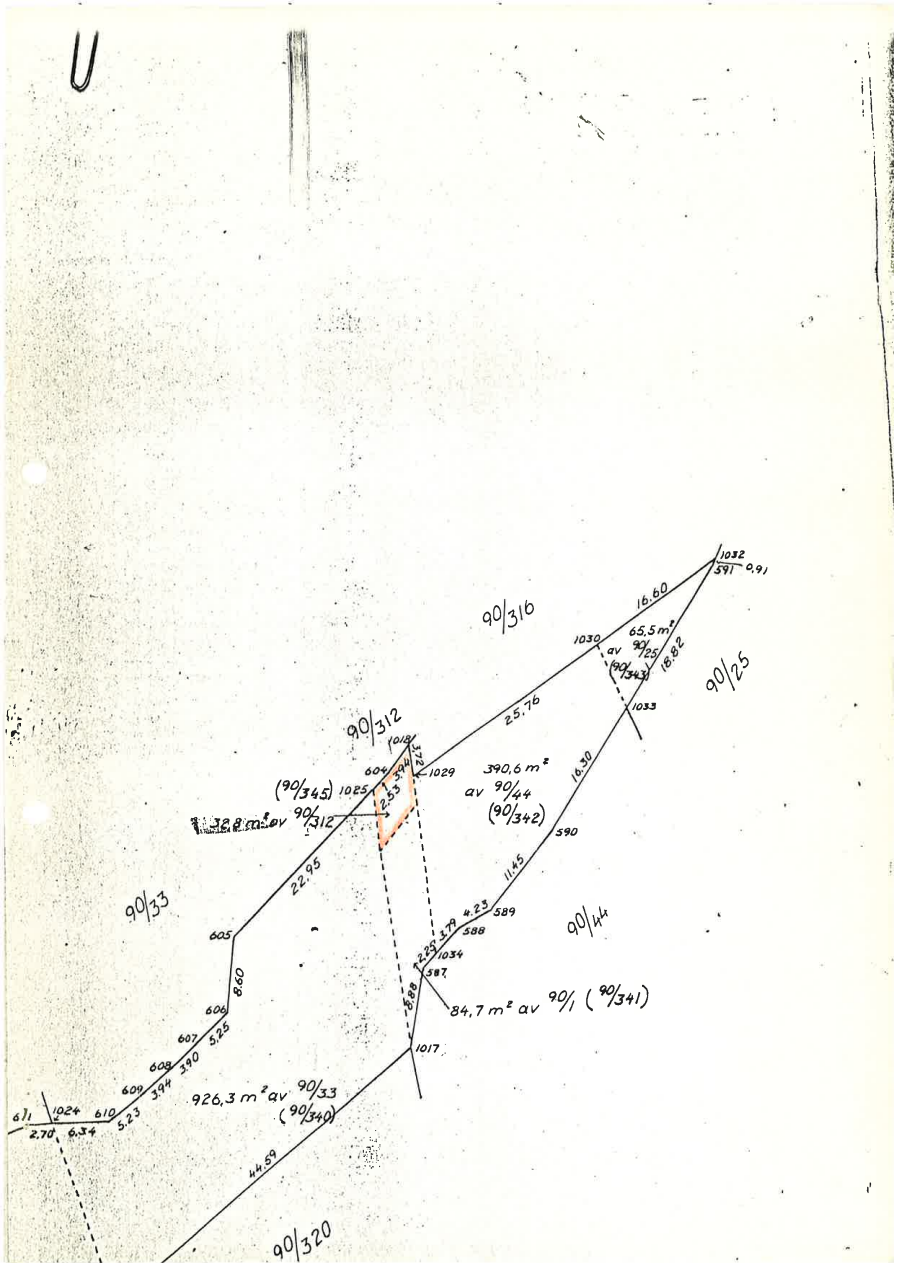
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * 41 73 80

KOPI

Oslo, den 9. feb. 1965.

KA/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 90, bnr. 7, Øvre Kaldbukken, blokk VI b.

Journalnr.
59/2867.

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
11.9.1963.

Bygningens art

Byggherre
Byggmester Nils S. Stiansen, Hoffsveien 30.

Bygningsmåte

Arkitekt Fredrik G. Larango, Hoffsveien 30.

Ansvarshavende
Byggherre.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Kr. Andersen

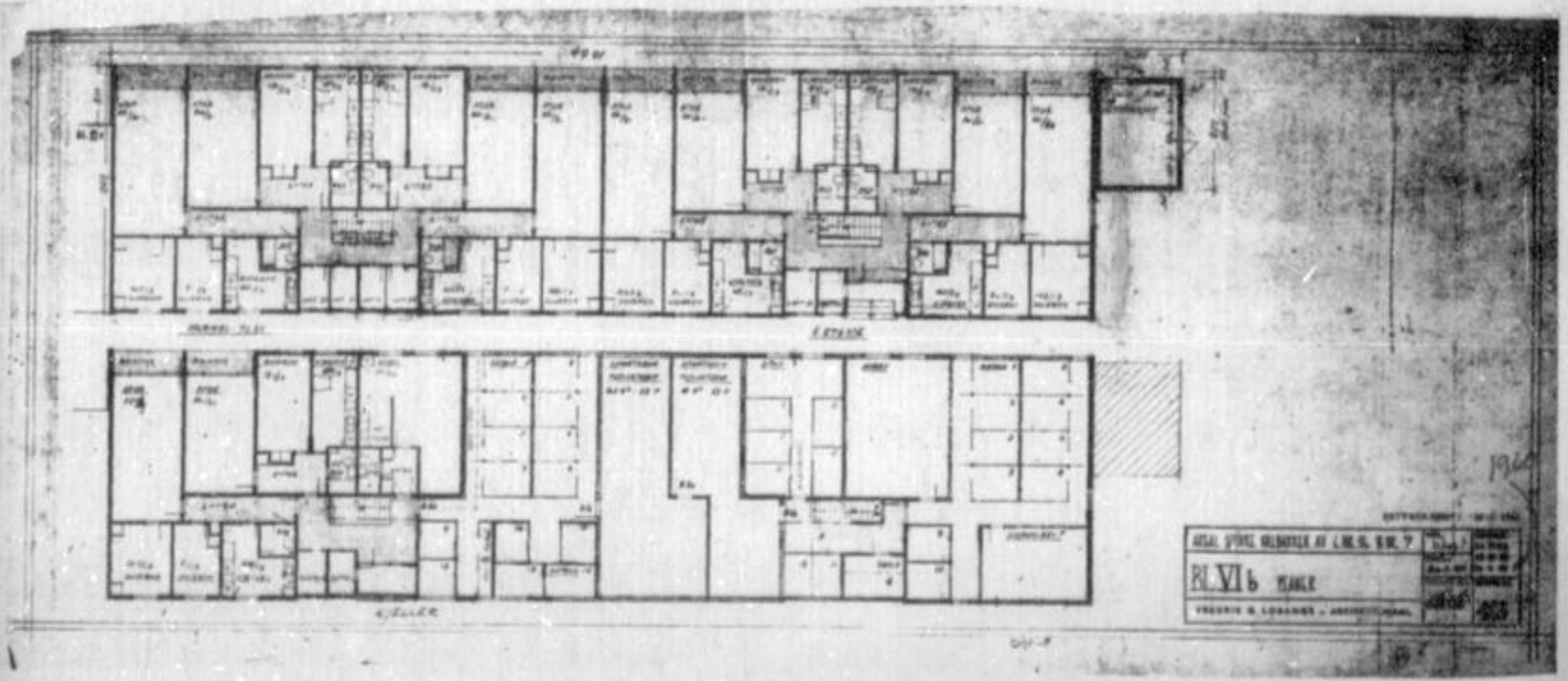
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Bjørke C.B. 2000. B. A. 4000/64. –

Film- og lesekopi er kontrollert og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

10 - 62

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 5 OKT 1962



Oslo

S-1252

Regulering av gnr. 93 bnr. 279 med flere, Kaldbakken.

S-1252 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501371

Vedtaksdato: 28.09.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 19
Knytning(er) mot andre planer: 3372

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3346

Turvei D-8 fra Kalbakken T-banestasjon til Apalløkka/Lilletjern Endret trase for turvei D-8 fra Kalbakken T-banestasjon til Apalløkka / Lilletjern.

S-3346 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.02.1993
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199050030
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1333

Reguleringsplan for vei 5395 over gnr. 90 bnr. 35 med flere. Rødtvedt, Oslo kommune.

S-1333 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.09.1966
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196601299
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

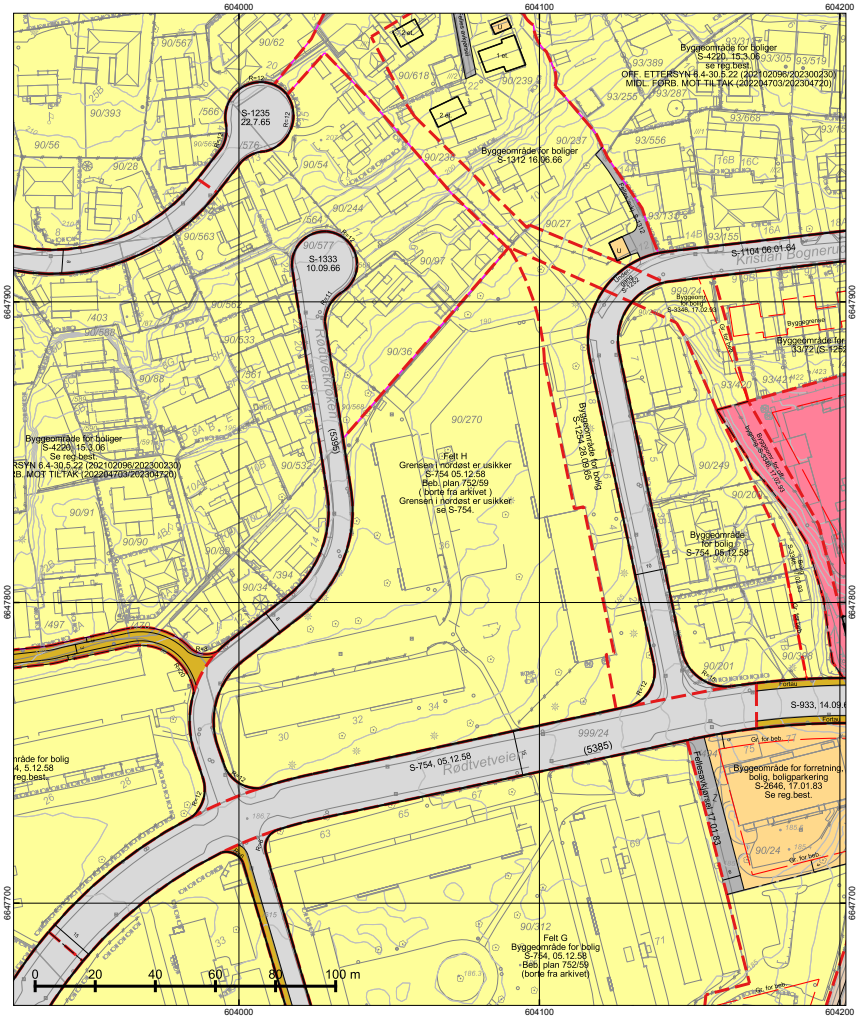
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 144 - Forr./bolig
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 2080 - Parkering
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense

Oslo

Dato: 29.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

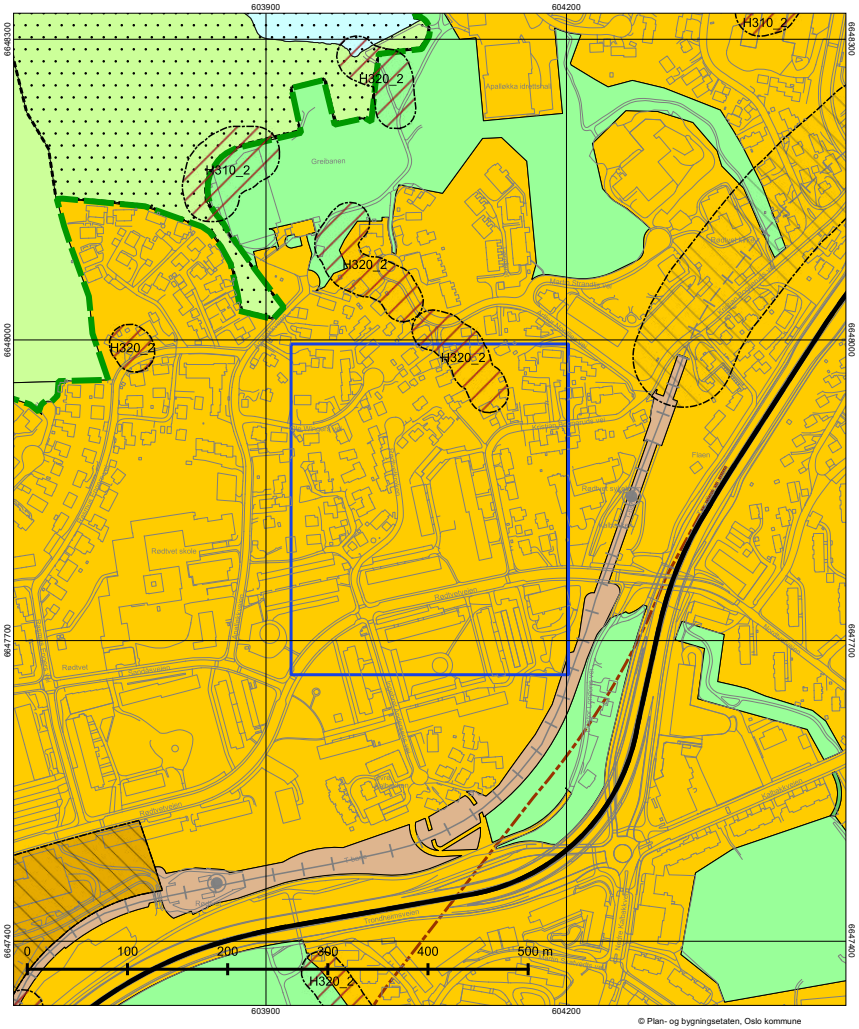
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149105/ 86521702
Deres ref.:
Adresse: Kristian Bogneruds vei 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 90/270

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149105/86521702
Deres ref.:

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen
KRISTIAN BOGNERUDS VEI 2

Dato: 29.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521702
8835461

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.90 BNR. 270

Vi viser til bestilling av 20251029 for KRISTIAN BOGNERUDS VEI 2.

GNR. 90 BNR. 270

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.12.1963.

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

15823 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

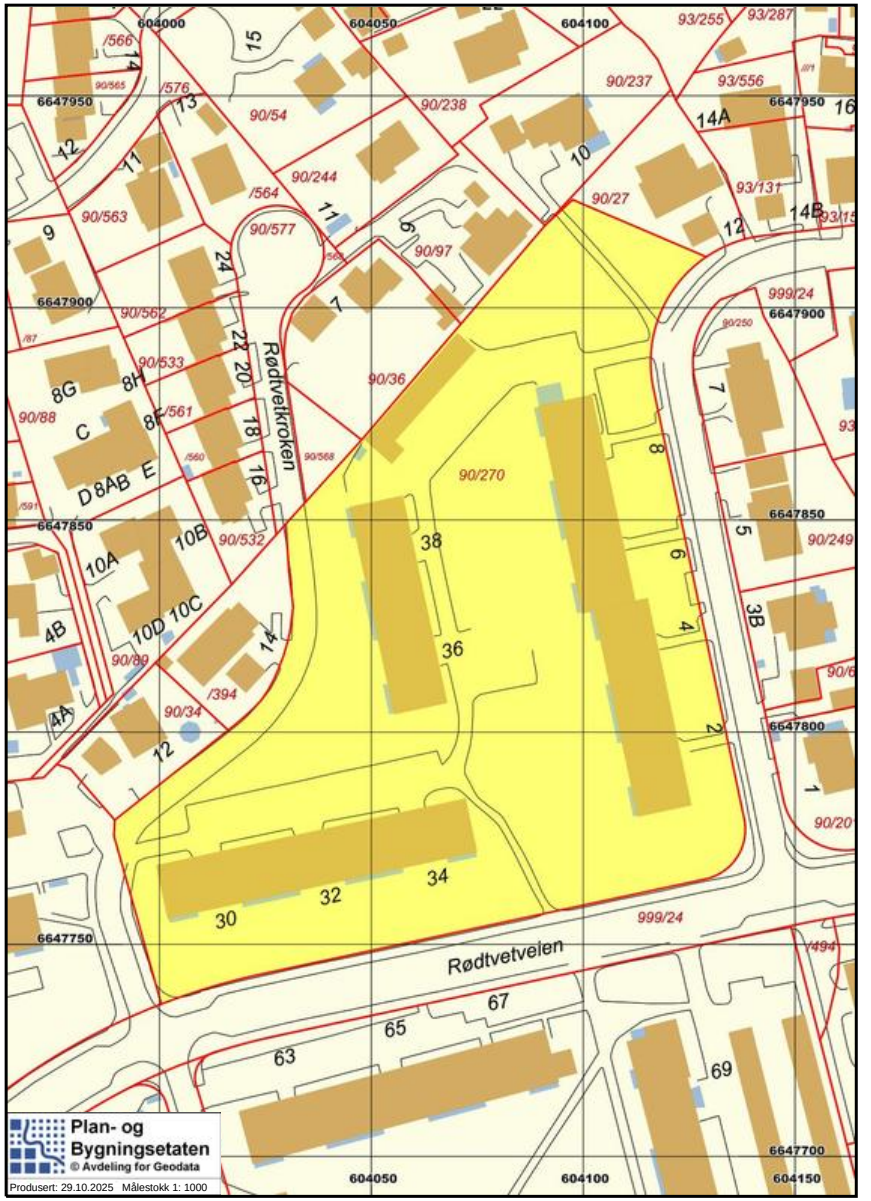
Kristin Tveit
Enhetsleder

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

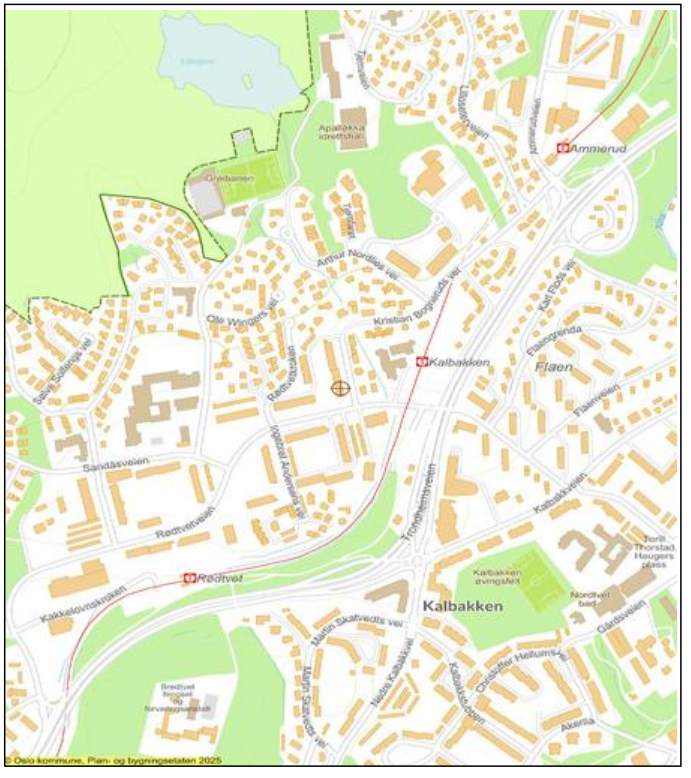
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Kristian Bogneruds vei 2 **Bydel :** GRORUD

Gnr bnr : 90 / 270 **Skolekrets (2020/2021):** Rødtvet



Dato: 29.10.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom

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)

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).

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.

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.

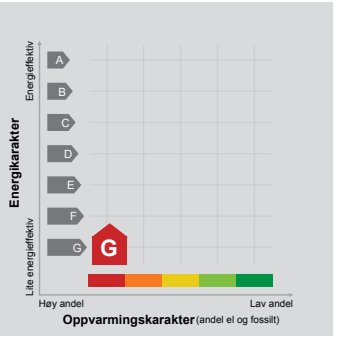
§ 7. Alminnelige bestemmelser.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Kristian Bogneruds vei 2
Postnummer	0956
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	90
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80227256
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189399
Dato	12.11.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vann)
- Vask med fulle maskiner
- Montere [illegible] på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 4: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 5: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 23: 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 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 25: 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 26: Montering tetningslister

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

Tiltak 27: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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/frogner

22 12 90 00

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0651/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kristian Bogneruds vei 2 0956 OSLO

Betegnelse: Gnr 90, bnr 270 (ideell andel 1/1) 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