

RØDTVET:

Andelsleilighet m/platting på ca 33 m² | Lave felleskostnader |TV/internett inkl.

ADRESSE:	Rasmus Engers vei 2B, 0956 Oslo Andel nr. 2115 i Rødtvedt BRL
BRA/BRA-i:	54 m²/53 m²
PRISANTYDNING:	Kr. 3 450 000,- Fellesgjeld kr. 22 042,- Omkostninger kr. 1 090,- Totalpris: kr. 3 473 132,-
MEGLERE:	Adv. L. M. Linge | adv. T. Sundfør Tlf. 993 64 349 | 924 10 200 E-post: lml@sgb.no| ts@sgb.no

ADRESSE

Rasmus Engers vei 2B, 0956 Oslo

MATRIKKEL, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 90 bnr. 263 i Oslo kommune. Andel nr. 2115 i Rødtvet BRL. Org.nr. 947 954 636.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Tom Gunnar Olsen. Befaringsdato: 07.09.2026, rapportdato 28.09.2026. Markedsverdi: kr. 3 450 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Gheir Qvist.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Rødtvet. Området har skoler, barnehager, idrettsanlegg og dagligvareforretning i nærområdet. Kalbakken med ulike handels- og servicetilbud ligger i nærheten. Det er også kort kjøreavstand til Linderud senter og Stovner senter.

Området har gode kollektivforbindelser med buss og T-bane. Rødtvet T-banestasjon og Kalbakken T-banestasjon ligger i kort gangavstand.

Området har gode rekreasjonsmuligheter med kort vei til Lillomarka, med tur- og skiløyper samt badevann.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Felles festet tomt på 3542,7 m^2. Festekontrakt ligger vedlagt.

Selskapet fester tomt av Oslo kommune for en avtaleperiode på 90 år f.o.m 01.10.1961. Festeavgift for hele borettslaget ca. kr. 375.000,-, sist regulert fra 01.07.2012.

Borettslagets tomt er opparbeidet med felles grøntarealer, plenarealer, beplanting med heller, prydbusker og trær samt interne gangarealer. Mellom bygningene er det mindre grøntarealer. Fellesområdene er videre opparbeidet med leke- og sitteplasser.

ADKOMST

Adkomst fra offentlig vei via fellesarealer.

AREAL OG INNHOLD

Leilighet:

BRA: 54 m²
BRA-i: 53 m²
BRA-e: 1 m²

Den utendørs platting er oppmålt til ca. 33 m².

Romfordeling:
Underetasje: Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er utført bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. I ytterste konsekvens må man påregne tiltaket tilbakeført.

BESKRIVELSE

Sentralt beliggende andelsleilighet på Rødtvet fra 1962 med egen platting på 33 kvm. Boligen trenger løpende vedlikehold/oppgraderinger.

STANDARD

Utvendig
Bygningen er oppført som boligblokk over tre etasjer samt underetasje.
Fasader er utført med platekledning.
Taket er flatt/tilnærmet flatt.
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags glass.
Ytterdør er i treverk fra 1985, og balkongdøren i treverk fra 2015 med 3-lags glass.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Plattingen er på ca 33 kvm.

Innvendig
Gulvene er laminat og belegg.
Veggene har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Innvendige dører er malte glatte dører og formpressede innerdører.
Alder på dørene er ukjent.

Våtrom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak
Våtrommet har flislagt gulv.
Oppvarming med stråleovn
Sluket er et eldre soilsluk.
Det er servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Utstyret er ikke funkjsonstestet grunnet hygeniske forhold og mye løsøre.
Våtrommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål. Innredningen er av eldre dato.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Elektrisk oppvarming.
Brannslange i kjøkkeninnredning

LOVLIGHET

Det foreligger godkjent og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er utført bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. I ytterste konsekvens må man påregne tiltaket tilbakeført

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING

Ifølge styret utarbeides det hvert år en vedlikeholdsplan med oversikt over hvilke investeringer og vedlikehold som skal gjøres.

Fra innkallingen til ordinær generalforsamling 2026 refereres:
"I 2025 hentet styret inn tilbud fra tre aktører til å utarbeide en tilstandsrapport, Obos Prosjekt, Usbl Prosjekt og Selvaag Prosjekt. Etter nøye gjennomgang ble Obos Prosjekt valgt til å foreta befaring og utarbeide en rapport. I tillegg kontaktet styret ulike aktører og andre borettslag som både hadde gjennomført full rehabilitering av alle våtrom og/eller rørfornying. Styret la så fram resultatet av disse undersøkelsene på en ekstraordinær generalforsamling høsten 2025. Generalforsamlingen vedtok der å igangsette rørfornying i samtlige blokker og leiligheter, samt å skifte ut alle gamle varmtvannsberedere i leilighetene. Arbeidet vil påbegynnes i 2026"

PARKERING

Borettslaget disponerer parkeringsplasser som leies ut til andelseiere etter venteliste. Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg. Det er for øvrig gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Ifølge borettslaget er pris per mnd.:

Uten strømtilførsel: kr. 150,-

Med strømtilførsel: kr. 200,-

Med strømtilførsel for El-bil: kr. 550,-

FYRING/OPPVARMING

Det er elektrisk oppvarming. Det er ikke fellesfyring eller opplegg for fellesvarmtvann.

FELLESUTGIFTER

Ifølge opplysningene fra forretningsfører er totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: kr 2 778,-. Kostandene fellesutgifter i borettslaget. TV og internett.

FELLESGJELD

Andel av fellesgjeld utgjør kr 22 042 per september 2026.

LÅNEVILKÅR FELLESGJELD

I henhold til opplysninger fra forretningsfører, har sameiet følgende lån:

Lån i Handelsbanken. Annuitetslån. Restsaldo per. 07.09.2026 kr. 7 174 734. Innfrielsesdato 15.07.2035. Nominell rente på 5,5 %. 4 terminer i året.

Lån i DNB Bank ASA. Annuitetslån. Restsaldo per 07.09.2026 kr 1 471 099. Innfrielsesdato 31.03.2036. Nominell rente på 5,05 %. 4 terminer i året.

UTLEIE

Fra borettslagets vedtekter fremgår følgende:

4-2 Overlating av bruk

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

- Andelseieren selv eller person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- Andelseieren er en juridisk person,
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Vi er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at radonmåling er utført eller at radonsperre er montert. For mer informasjon, se www.nrpa.no.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

Av husordensreglene punkt 11 fremgår følgende:

11.1 Borettshaveren er ansvarlig for at bruksreglene blir overholdt av dennes husstand, fremleietaker og andre som måtte befinne seg hos ham eller henne, samt husdyr som er gitt adgang til eiendommen forøvrig. Borettshaveren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av bruksreglene eller mangel på aktsomhet, jfr. Husleielovens § 20.

FORRETNINGSFØRER

USBL

BORETTSLAGET

Rødtvedt borettslag har hjemmeside www.rodtvedtbrl.no.

Borettslaget har org.nr. 947 954 636 og består av 7 blokker med totalt 355 leiligheter. Borettslaget består av følgende adresser: Rasmus Engers vei 2, Rødtvetveien 16, Sandåsveien 4/6, Rødtvetveien 18 og Rødtvetveien 5, 7, 9 og 11.

Borettslaget disponerer også eget trimrom.

EIENDOMSSKATT

For andelsnummer 2115 i Rødtvedt borettslag, er eiendomsskatten kr 0.

I 2025 måtte den estimerte verdien på en eiendom være på over 6,8 mill. kroner for at det skal utløse eiendomsskatt.

REGULERING

62660
Saken gjelder
Rødtvedt, gnr. 90 bnr. 1 med flere. Forslag til endret regulering av stadfestet regulering for felt F.
Sakstype
Oppfølgingsplan
Vedtaksdato
23.08.1960
Vedtatt/behandlet av
Byplanrådet
Lovverk
BL 1924

S-754
Saken gjelder
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)
Sakstype
Eldre reguleringsplan
Vedtaksdato
05.12.1958
Vedtatt/behandlet av
Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk
BL 1924
Merknader
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

49863
Saken gjelder
Garasjeanlegg på gnr. 90 bnr. 262 Rødtvet gård.
Sakstype
Oppfølgingsplan
Vedtaksdato
10.09.1963
Vedtatt/behandlet av
Byplanrådet
Lovverk
BL 1924

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantedokumenter à kr 545.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 3 450 000,-.

Prisantydning	Kr.	3 450 000	,-
Fellesgjeld	Kr.	22 042	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	**Kr.**	**3 473 132**	**,-**

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er utført bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. I ytterste konsekvens må man påregne tiltaket tilbakeført.

FORMUESVERDI

Medhjelper har den 15.9.2026 sendt en forespørsel til Skatteetaten for innhenting av formuesverdi på andelsleiligheten. Dette er enda ikke mottatt. Salgsoppgaven vil bli oppdatert med denne informasjonen så snart den er mottatt.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

FORSIKRING

Borettslaget har forsikring i Protector Forsikring ASA, polisenummer 1508789.

Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte andelseier.

HEFTELSER

Det foreligger ingen kjente heftelser på andelsleiligheten som følger med tvangssalget. Se vedlagt grunnbok.

Forhold rundt servitutter og heftelser på borettslaget er ikke vurdert eller innhentet.

FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

ERVERVERS BEGRENSNING

Når annet ikke følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. For øvrig vises til vedlegg til salgsoppgaven.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei inn på privat område.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og er offentlig tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter oransje – Energikarakter E. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglers vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom dere etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål.
Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst
Plantegning
Grunnboksutskrift
Energiattest
Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker.
Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.
En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA Vår ref.: 14127

Til adv. Torolv Sundfør v/ advokat Lina-Maria Linge, tlf. 993 64 349, e-post: lml@sgb.no
Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Rasmus Engers vei 2B, 0956 Oslo, Andelnr. 2115 i Rødtvedt Brl. i Oslo kommune.

Pris kr: ..... skriver kr.: .....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....

.....

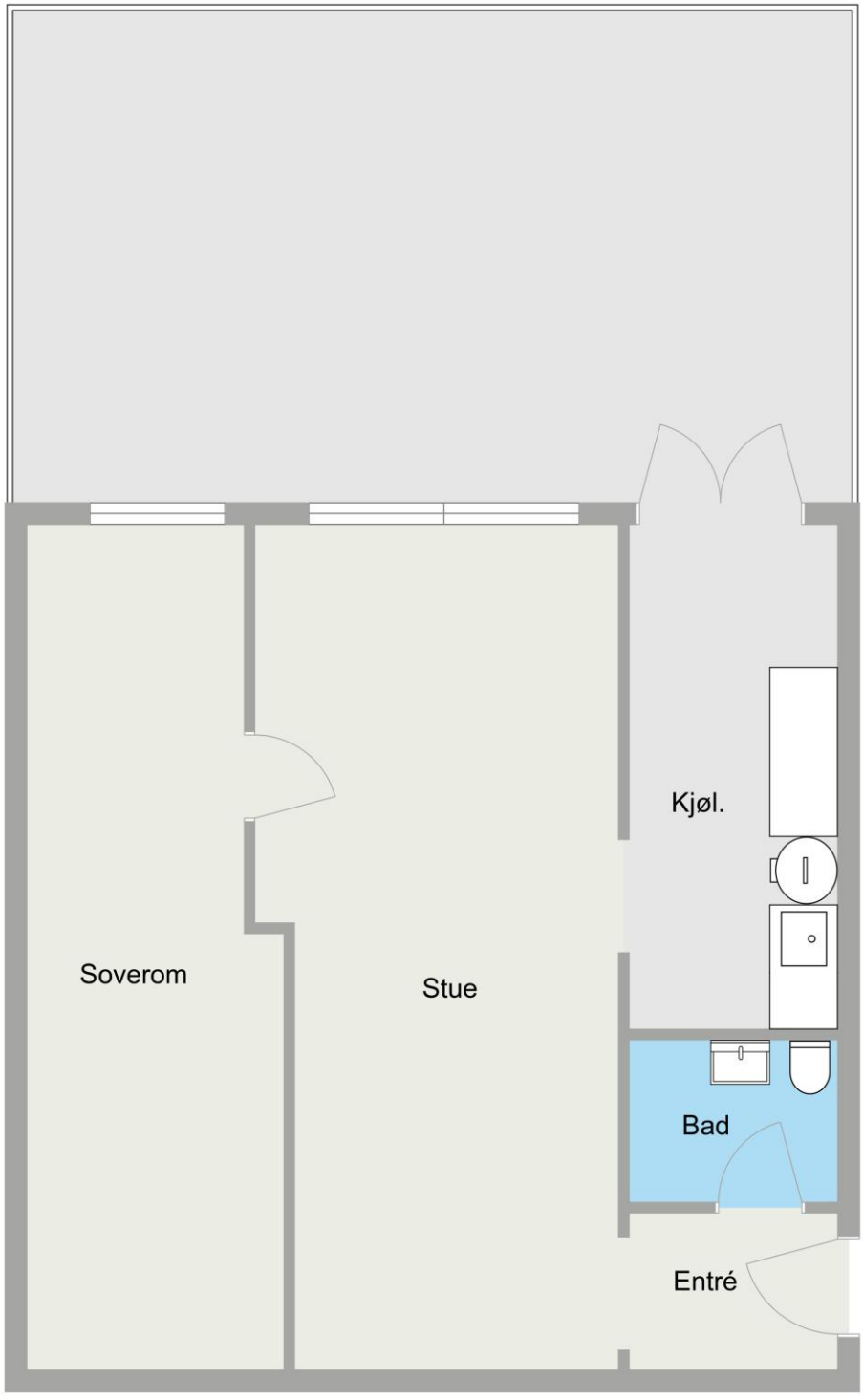
Andre opplysninger:

.....

.....

Budet er avgitt (dato): .....

Navn:	Navn:.....
Fnr.:	Fnr.:.....
Adresse:	Adresse:.....
Postnr/sted:	Postnr/sted:.....
Mobil:	Mobil:.....
E-post:	E-post: .....
Signatur:	Signatur: .....


Soverom
Stue
Kjøl.
Bad
Entré

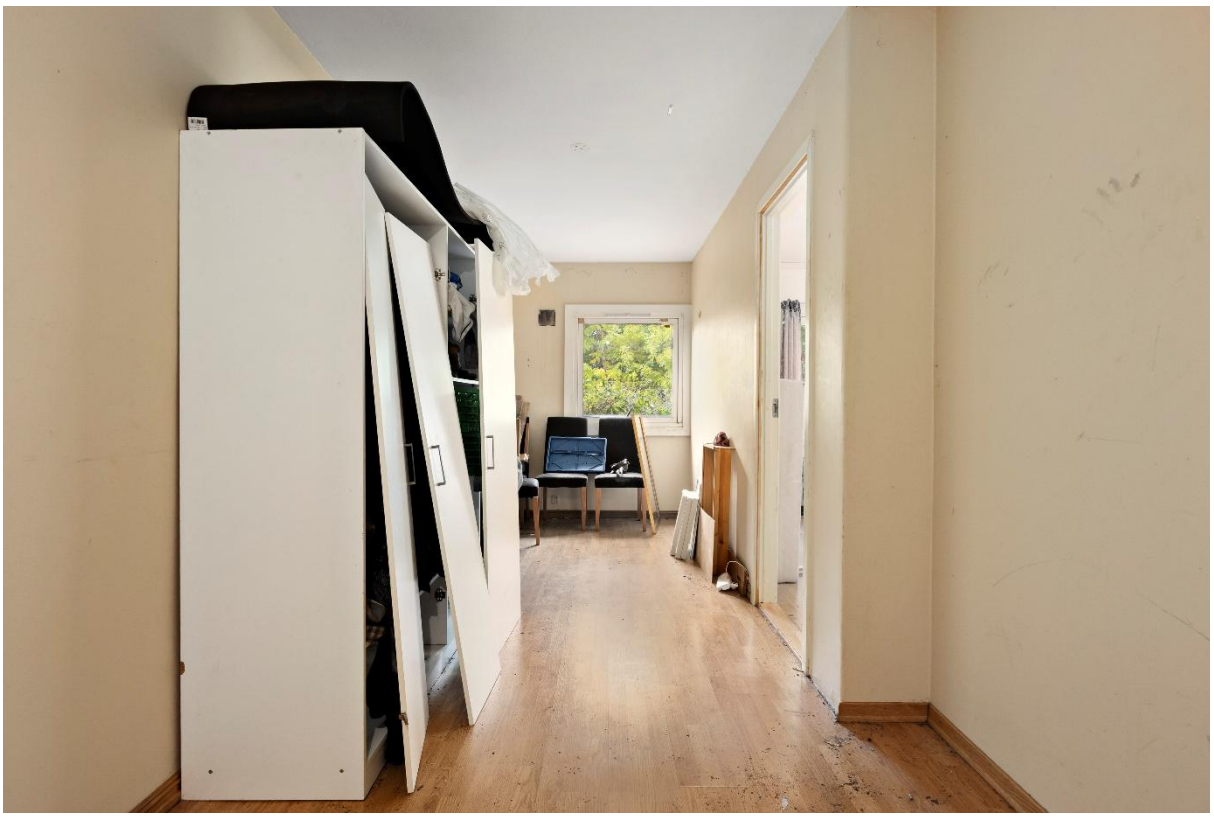

B

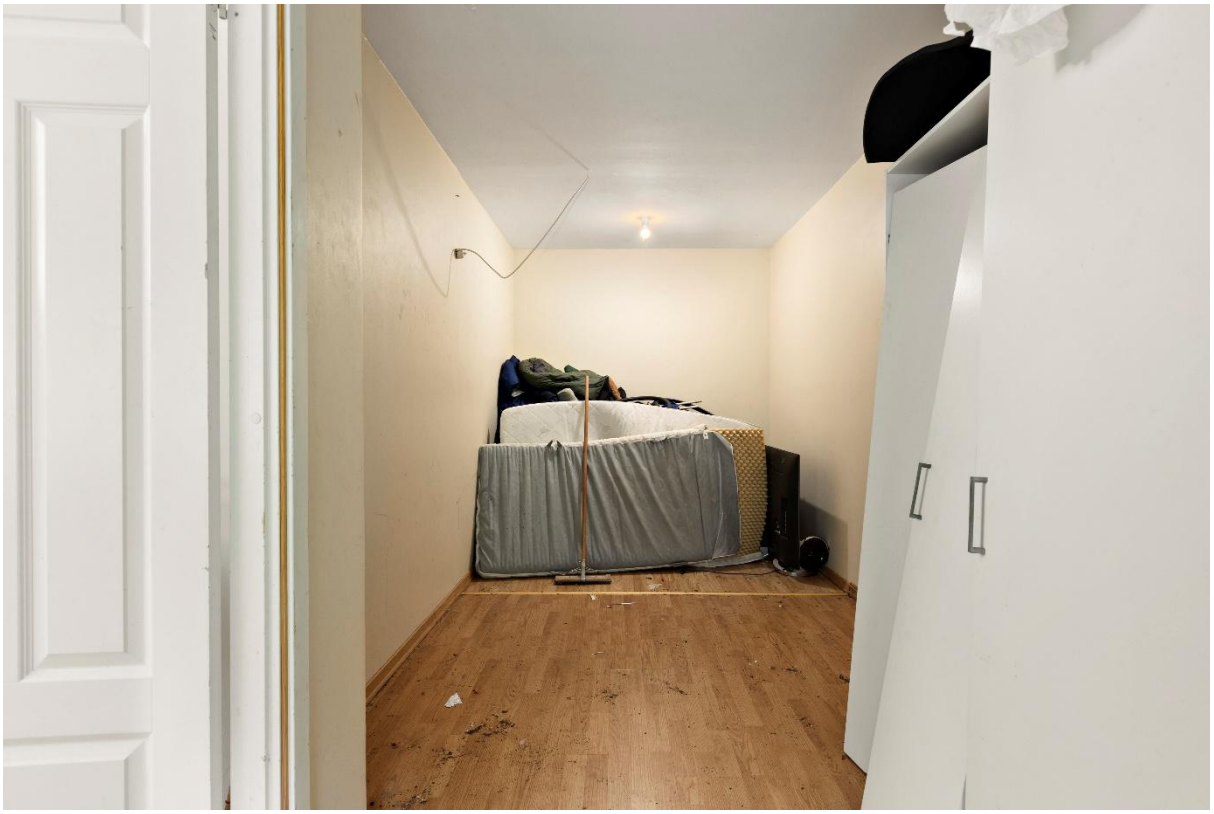





Det lille samfunnet på


Physical Chemistry














TØRKEBÅS
SYKKELBOD



y















Norsk takst

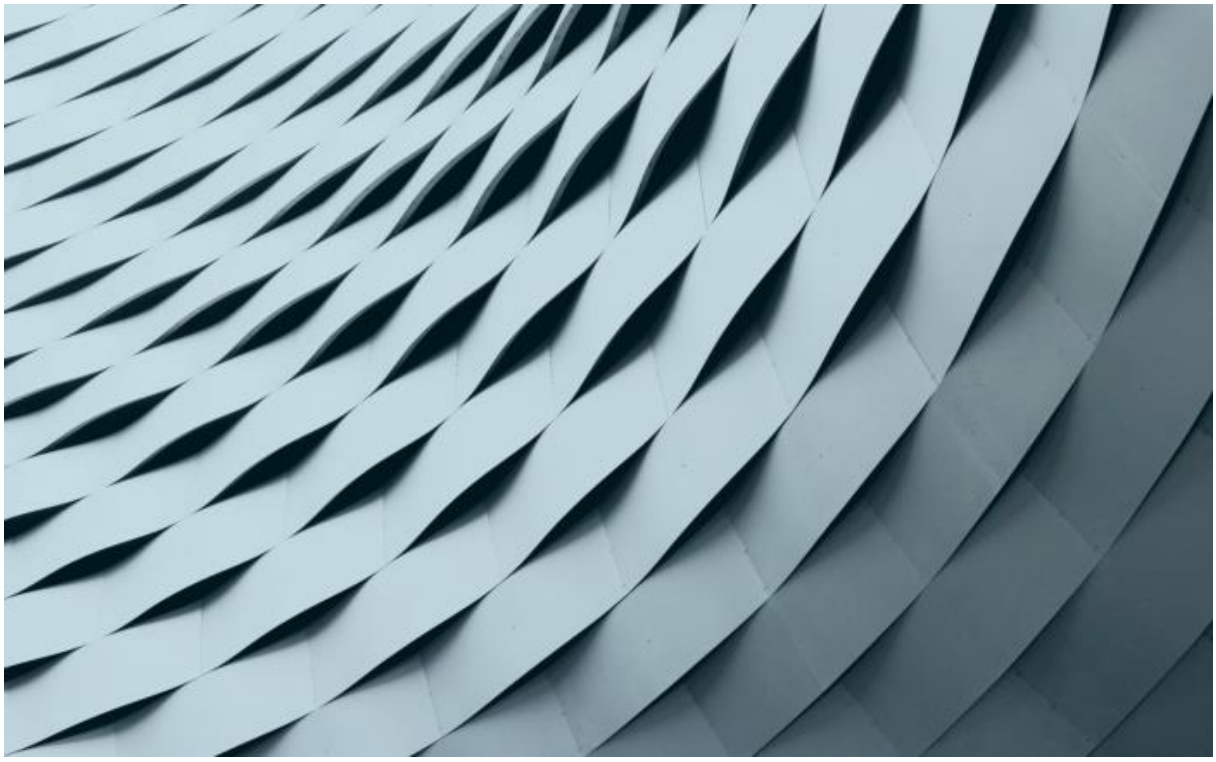
Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rasmus Engers vei 2 B, 0956 OSLO
OSLO kommune
gnr. 90, bnr. 263
Andelsnummer 2115

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15064-1243 **Eiendomsverdi ref nr:** LJ2482

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Gunnar Olsen

BNA

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig



Tom Gunnar Olsen
Uavhengig Takstingeniør
tom@bnanalyse.no
920 34 476

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført som boligblokk over tre etasjer samt underetasje.
Fasader er utført med platekledning.
Taket er flatt/tilnærmet flatt.
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags glass.
Ytterdør er i treverk fra 1985, og balkongdøren i treverk fra 2015 med 3-lags glass.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Plattingen er på ca 33 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er laminat og belegg.
Veggene har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Innvendige dører er malte glatte dører og formpressede innerdører.
Alder på dørene er ukjent for meg.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak
Våtrommet har flislagt gulv.
Oppvarming med stråleovn
Sluket er et eldre soilsluk.
Det er servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Utstyret er ikke funkjsonstestet grunnet hygeniske forhold og mye løsøre.
Våtrommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål. Innredningen er av eldre dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Elektrisk oppvarming.
Brannslange i kjøkkeninnredning

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	54 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	54 m²
Totalpris	3 450 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

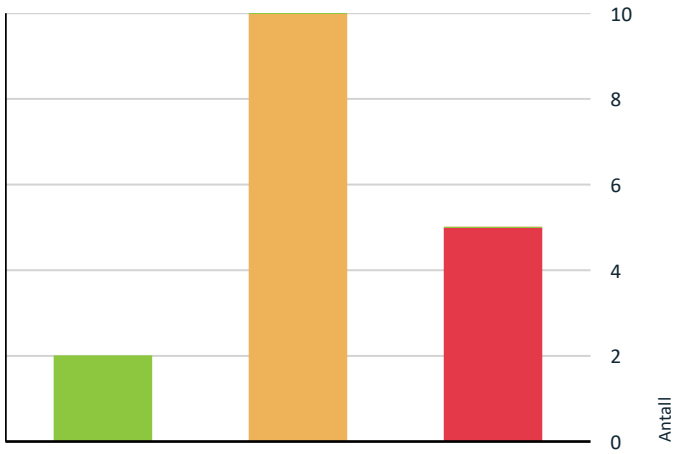
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er utført bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. I ytterste konsekvens må man påregne tiltaket tilbakeført.

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Sammendrag av boligens tilstand

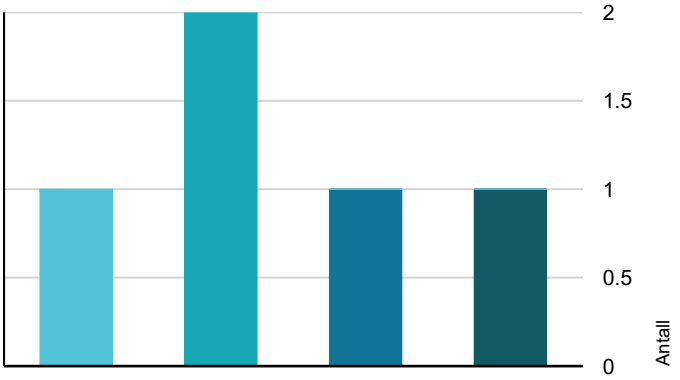
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført i forbindelse med konkurs/tvangssalg I slike saker der oppdragsgiver er advokat eller annen medhjelper oppnevnt av domstolen, fastsettes oppdragets omfang av domstolen og medhjelperen.

For tvangssalg gjelder ikke avhendingslova eller forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten kan likevel være utformet etter forskriftens systematikk, så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart.

Informasjonsgrunnlaget og omfanget av undersøkelsene kan derfor være begrenset. Rapporten bygger på tilgjengelig dokumentasjon, mottatte og tilgjengelig opplysninger og de undersøkelser det har vært mulig å gjennomføre på befaringstidspunktet.

Det kan derfor foreligge forhold eller opplysninger som normalt ville vært opplyst av eier eller andre med nær kjennskap til eiendommen, men som i dette tilfellet ikke har vært tilgjengelige. Dette kan innebære at enkelte forhold ikke er kjent eller ikke har latt seg avklare nærmere. Dette må tas i betraktning ved lesning

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har betydelige skader.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.
Det ble ved fuktmåling registrert et fuktinnhold på ca. 21 vekt-% i treverk ved fotlist på kjøkkenet, i vegg mot bad. Måleresultatet indikerer forhøyet fuktighet i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
Avvik: Mangelfult renhold med mulighet for vekstforhold for innsekter og muggsopp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er manglende eller defekt avtrekk.
Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er symptomer på svertesopp/muggsopp som kan indikere fukt i konstruksjonen.
Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Avvik:Mangelfult renhold med mulighet for vekstforhold for innsekter og muggsopp.
- Avvik: Mangelfult renhold med mulighet for vekstforhold for innsekter og muggsopp.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik: Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og/eller kabler er utilstrekkelig festet.
- Hele/deler av det elektriske anlegget er over 30 år gammelt og har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Kommentar
Kilde Norges Eiendom

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags glass.

TGIU: Flere vinduer var ved befaringstidspunktet helt eller delvis utilgjengelig og/eller tildekket. Dette medførte begrensede muligheter for å påvise om vinduene var vanskelig å åpne eller lukke, visuell kontroll av glass, karmer, rammer, beslag og tilslutninger, samt eventuell registrering av skader, punktering av isolerglass, fuktpåvirkning eller andre avvik. Da vinduene var helt eller delvis utilgjengelige og eller tildekket på befaringstidspunktet, kunne disse ikke undersøkes fullt ut. Tilstanden til de tildekkede delene er derfor beheftet med usikkerhet, og eventuelle skader, punkterte isolerglass, fuktpåvirkning, råteskader, utettheter eller andre avvik kan ikke utelukkes. Dette kan medføre at forhold av betydning for vinduenes funksjon og vedlikeholdsbehov ikke er avdekket i rapporten. Det anbefales at vinduene kontrolleres når full tilgang foreligger.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør er i treverk fra 1985, og balkongdøren i treverk fra 2015 med 3-lags glass.

TGIU: Glassflater var stedvis skitne og ikke rengjort før befaring. Dette begrenset den visuelle kontrollen av glassene og reduserte muligheten for å avdekke blant annet riper, punktering av isolerglass, sprekker, misfarging eller andre skader. Den manglende rengjøringen medfører at tilstandsvurderingen av glassflatene er beheftet med usikkerhet. Eventuelle skader eller avvik som ikke var synlige på grunn av smuss og tilsmussing kan derfor ikke utelukkes, og disse er ikke nødvendigvis fanget opp i rapporten. Det anbefales at glassene kontrolleres når vinduene er rengjort.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.
- Dører må justeres.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen. Plattingen er på ca 33 kvm.

Vurdering av avvik:
- Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen.

Konsekvens/tiltak
- Skader på plattingen kan føre til redusert styrke og funksjon, med risiko for videre nedbrytning.
- Det anbefales å utbedre skadene og gjennomføre nødvendig vedlikehold for å sikre trygg bruk og levetid.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er laminat og belegg.

Merknader: Overflatene var stedvis tildekket med løsøre på befaringstidspunktet, og disse områdene er derfor ikke kontrollert. Det kan ikke utelukkes at det foreligger avvik i disse områdene som ikke var synlige ved befaringen.

Ved befaringen ble det ikke foretatt undersøkelser under eller bak kjøleskap, vaskemaskin, oppvaskmaskin, kjøkkeninnredning, vaskekum eller andre faste installasjoner og hvitevarer. Disse ble ikke flyttet eller demontert som en del av oppdraget. Eventuelle skader, fuktpåvirkning eller andre avvik i områder som ikke var tilgjengelige for inspeksjon, har derfor ikke vært mulig å avdekke og kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater.

Merknader: Overflatene var stedvis tildekket med løsøre på befaringstidspunktet, og disse områdene er derfor ikke kontrollert. Det kan ikke utelukkes at det foreligger avvik i disse områdene som ikke var synlige ved befaringen.

Ved befaringen ble det ikke foretatt undersøkelser under eller bak kjøleskap, vaskemaskin, oppvaskmaskin, kjøkkeninnredning, vaskekum eller andre faste installasjoner og hvitevarer. Disse ble ikke flyttet eller demontert som en del av oppdraget. Eventuelle skader, fuktpåvirkning eller andre avvik i områder som ikke var tilgjengelige for inspeksjon, har derfor ikke vært mulig å avdekke og kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på svertesopp/muggsopp som kan indikere fukt i konstruksjonen.
- Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på svertesopp eller muggsopp kan indikere fuktproblemer og risiko for utvikling av skader og dårlig inneklima.
- Det anbefales å undersøke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen.
- Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i inneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt rengjøre og vurdere kilder til forurensning eller avdamping.
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

⚠ Radon

Beskrivelse

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører og formpressede innerdører. Alder på dørene er ukjent for meg.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

• Det anbefales å reparere eller skifte ut skadede dører for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på dørene.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Da oppdraget gjelder tvangssalg, er ikke spørsmål til eier om skadedyr og fuktkrevende insekter besvart. Det foreligger derfor usikkerhet om tidligere eller pågående forekomst, eventuelle skader og utførte tiltak.

Det ble ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på tilgjengelige og besiktigede områder. På bakgrunn av utført visuell kontroll er disse områdene vurdert til TG1.

Merknad:
Det var mye løsøre i boligen på befaringstidspunktet, og dette begrenset muligheten for kontroll av store deler av overflatene. Områder som ikke var tilgjengelige for kontroll, er ikke tilstandsvurdert og omfattes av TGIU.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger spor etter eller aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende insekter på skjulte eller utilgjengelige områder. Ytterligere kontroll forutsetter at løsøre flyttes eller fjernes.

Vurdering av avvik:

• Avvik:Mangelfult renhold med mulighet for vekstforhold for innsekter og muggsopp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfullt renhold kan medføre opphopning av støv, smuss og organisk materiale, som over tid kan gi vekstvilkår for muggsopp og tiltrekke insekter. Det anbefales grundig rengjøring av berørte områder. Etter rengjøring bør overflatene kontrolleres nærmere for å avdekke eventuell muggsoppvekst, fuktpåvirkning eller andre underliggende skader.

VÅTROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak
Våtrommet har flislagt gulv.
Oppvarming med stråleovn
Sluket er et eldre soilsluk.
Det er servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Utstyret er ikke funkjsonstestet grunnet hygeniske forhold og mye løsøre.
Våtrommet har mekanisk avtrekk.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det var mye løsøre og mangelfult renhold i boligen på befaringstidspunktet, og dette begrenset muligheten for kontroll av store deler av overflatene. Områder som ikke var tilgjengelige for kontroll, er ikke vurdert eller kommentert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

TG 2: Dokumentasjon i henhold til NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4 er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble registrert fukt i vegg mot badet f

Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert. Som alternativ undersøkelse ble det foretatt fuktsøk på

veggoverflater i dusjsonen og på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom. Det ble registrert fukt i vegg mellom kjøkken og bad med 21%, målt ved fotlist på kjøkkenet. Fuktmålingen er en overflatekontroll og erstatter ikke hulltaking eller andre inngrep i konstruksjonen. Skjulte fukt- eller råteskader kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

• Det ble ved fuktmåling registrert et fuktinnhold på ca. 21 vekt-% i treverk ved fotlist på kjøkkenet, i vegg mot bad. Måleresultatet indikerer forhøyet fuktighet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking, skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan ikke utelukkes ved manglende hulltaking.

• Det ble påvist fukt i vegg mellom kjøkken og bad med 21%, målt ved fotlist på kjøkkenet.

• Forhøyet fuktighet kan over tid medføre fuktskader, biologisk vekst og nedbrytning av organiske materialer. Årsak og omfang må undersøkes nærmere. Det anbefales åpning av konstruksjonen og ytterligere fuktundersøkelser for å avklare skadeomfang og eventuell sammenheng med våtrommet. Nødvendige tiltak må vurderes på bakgrunn av resultatene fra undersøkelsene.

Kostnadsestimatet under dette punktet omfatter kun hulltaking og fuktkontroll av tilliggende konstruksjoner for nærmere undersøkelse av eventuell fuktpåvirkning. Kostnader til rehabilitering av badet er ikke medtatt her, men inngår i kostnadsestimatet under punktet «Generell» for badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål. Innredningen er av eldre dato.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

Ved befaringen ble det ikke foretatt undersøkelser under eller bak kjøleskap, vaskemaskin, oppvaskmaskin, kjøkkeninnredning, vaskekum eller andre faste installasjoner og hvitevarer. Disse ble ikke flyttet eller demontert som en del av oppdraget. Eventuelle skader, fuktpåvirkning eller andre avvik i områder som ikke var tilgjengelige for inspeksjon, har derfor ikke vært mulig å avdekke og kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

• Avvik: Mangelfult renhold med mulighet for vekstforhold for innsekter og muggsopp.

Konsekvens/tiltak
• Omfattende skader på overflater eller kjøkkeninnredning kan medføre redusert funksjon, kortere levetid og økt risiko for videre skadeutvikling. Skadene kan også indikere underliggende problemer som fukt eller slitasje.

• Det anbefales å skifte ut eller utbedre skadet innredning. Det bør samtidig undersøkes om det foreligger underliggende årsaker til skadene, og disse må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Mangelfullt renhold kan medføre opphopning av støv, smuss og organisk materiale, som over tid kan gi vekstvilkår for muggsopp og tiltrekke insekter. Det anbefales grundig rengjøring av berørte områder. Etter rengjøring bør overflatene kontrolleres nærmere for å avdekke eventuell muggsoppvekst, fuktpåvirkning eller andre underliggende skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

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

• Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Kondens på kaldtvannsrør kan føre til fuktskader på omkringliggende materialer og bidra til mugg- og råteutvikling over tid.

• Det anbefales å isolere rørene og forbedre ventilasjonen for å redusere kondensdannelse.

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Da eiendommen selges ved tvangssalg, har det ikke vært mulig å innhente opplysninger om det forekommer støy fra avløpsrørene når når naboer bruker vann. Vurderingen er derfor begrenset til forhold som kunne registreres ved befaringstidspunktet, og eventuelle lydforhold ved bruk av avløpsinstallasjonene har ikke latt seg verifisere.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
- Manglende stabilitet og understøttelse kan føre til bevegelser, belastning på rørtilkoblinger og økt risiko for lekkasjer og vannskader.
- Det anbefales å sikre korrekt og stabil understøttelse av varmtvannstanken i henhold til gjeldende krav.
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.

Da eiendommen selges ved tvangssalg, har det ikke vært mulig å innhente opplysninger om det har vært gjennomført el-tilsyn i løpet av de siste fem årene. Det foreligger heller ingen opplysninger om når det elektriske anlegget er installert, om det er utført endringer etter 1. januar 1999, eller om det foreligger samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for den elektriske installasjonen. Forholdene har ikke latt seg verifisere ved befaringen og er derfor ukjente for bygningssakkyndig.

Vurdering av avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik: Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og/eller kabler er utilstrekkelig festet.
- Hele/deler av det elektriske anlegget er over 30 år gammelt og har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales kontroll og utbedring av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Med bakgrunn i alder må det påregnes oppgraderinger i tiden som kommer. Vær oppmerksom på at eldre anlegg er skadeutsatt ved økt/endret bruksbelastning.Med bakgrunn i alder må det påregnes oppgraderinger i tiden som kommer. Vær oppmerksom på at eldre anlegg er skadeutsatt ved økt/endret bruksbelastning.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslange i kjøkkeninnredning

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Avvik:Mangelfult renhold med mulighet for vekstforhold for innsekter og muggsopp.

• Avvik: Mangelfult renhold med mulighet for vekstforhold for innsekter og muggsopp.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik: Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og/eller kabler er utilstrekkelig festet.

• Hele/deler av det elektriske anlegget er over 30 år gammelt og har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Mangelfullt renhold kan medføre opphopning av støv, smuss og organisk materiale, som over tid kan gi vekstvilkår for muggsopp og tiltrekke insekter. Det anbefales grundig rengjøring av berørte områder. Etter rengjøring bør overflatene kontrolleres nærmere for å avdekke eventuell muggsoppvekst, fuktpåvirkning eller andre underliggende skader.

• Mangelfullt renhold kan medføre opphopning av støv, smuss og organisk materiale, som over tid kan gi vekstvilkår for muggsopp og tiltrekke insekter. Det anbefales grundig rengjøring av berørte områder. Etter rengjøring bør overflatene kontrolleres nærmere for å avdekke eventuell muggsoppvekst, fuktpåvirkning eller andre underliggende skader.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales kontroll og utbedring av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Med bakgrunn i alder må det påregnes oppgraderinger i tiden som kommer. Vær oppmerksom på at eldre anlegg er skadeutsatt ved økt/endret bruksbelastning.Med bakgrunn i alder må det påregnes oppgraderinger i tiden som kommer. Vær oppmerksom på at eldre anlegg er skadeutsatt ved økt/endret bruksbelastning.

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

54 m²/53 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**3 450 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	8 576
Fradrag for andel felles gjeld	-	22 042
Konklusjon markedsverdi		**3 450 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rødtvetveien 22 ,0955 OSLO 39 m²	1965	0 sov	22-02-2026	3 400 000	**3 350 000**	301 534	3 651 534	**93 629**
2	Rødtvetveien 20 ,0955 OSLO 39 m²	1965	1 sov	13-01-2026	3 250 000	**3 250 000**	347 460	3 597 460	**92 243**
3	Rødtvetveien 20 ,0955 OSLO 39 m²	1965	0 sov	19-06-2025	3 190 000	**3 200 000**	300 379	3 500 379	**89 753**
4	Rasmus Engers vei 2B ,0956 OSLO 41 m²	1961	1 sov	26-07-2026	3 500 000	**3 510 000**	20 185	3 530 185	**86 102**
5	Rødtvetveien 22 ,0955 OSLO 39 m²	1965	1 sov	11-02-2026	2 990 000	**3 000 000**	346 083	3 346 083	**85 797**
6	Rasmus Engers vei 2A ,0956 OSLO 47 m²	1962	1 sov	26-05-2026	4 000 000	**3 700 000**	18 121	3 718 121	**79 109**
7	Rasmus Engers vei 2C ,0956 OSLO 55 m²	1962	1 sov	23-08-2026	3 800 000	**3 730 000**	22 042	3 752 042	**68 219**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		33 336
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**33 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 050 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 200 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 200 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

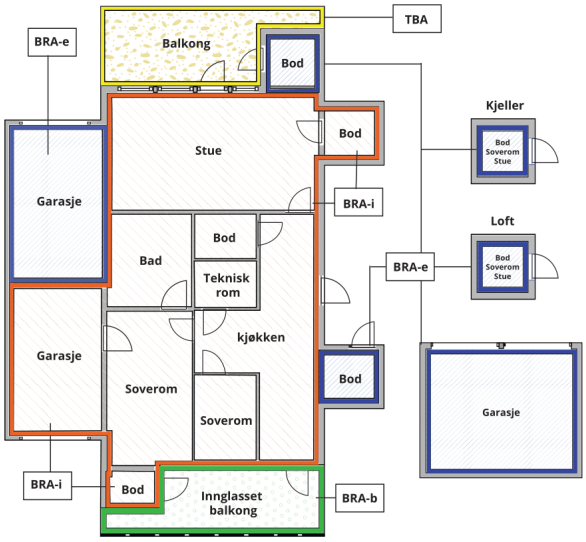
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	53	1		54	
SUM	**53**	**1**			
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom	Bod	

Kommentar

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er utført bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er søknadspliktig. Det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. I ytterste konsekvens må man påregne tiltaket tilbakeført.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Oppdraget er utført i forbindelse med tvangssalg, hvor tilgangen til dokumentasjon normalt er begrenset. Dokumentasjon som forutsettes fremlagt etter tabell 1 i NS 3600:2025, herunder opplysninger om utført vedlikehold, rehabiliteringer, samsvarserklæringer, service- og kontrollrapporter samt annen eierdokumentasjon, har i vesentlig grad ikke vært tilgjengelig.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuelle registreringer ved befaring, tilgjengelige offentlige opplysninger og øvrig fremlagt dokumentasjon. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om bygningsdelenes vedlikeholdshistorikk, utførte arbeider og eventuelle skjulte forhold. Dersom relevant dokumentasjon fremskaffes i ettertid, kan dette gi grunnlag for en revidert vurdering av enkelte forhold.

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Lina-Maria Linge Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent
	Qvist Gheir	Andelseier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	90	263		0	3542.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Rasmus Engers vei 2 B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Rødtvedt Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0101/RØDTVEDT BORETTSLAG	947954636	U0101	USBL	Qvist Gheir

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
2115	100	13 000	8 576	*31.12.2025*	22 042	*07.09.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		4 688 172	Samlet innskuddskapital:		2 428 500
Kortsiktig gjeld (-)	-	1 598 285	Langsiktig gjeld (+):	+	7 635 258
Disponible midler:		3 089 887	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		10 063 758

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Rødtvet. Området har skoler, barnehager, idrettsanlegg og dagligvareforretning i nærområdet. Kalbakken med ulike handels- og servicetilbud ligger i nærheten. Det er også kort kjøreavstand til Linderud senter og Stovner senter.

Området har gode kollektivforbindelser med buss og T-bane. Rødtvet T-banestasjon ligger og Kalbakken T-banestasjon ligger i kort gangavstand.

Området har gode rekreasjonsmuligheter med kort vei til Lillomarka, med tur- og skiløyper samt badevann.

Borettslaget disponerer parkeringsplasser som leies ut til andelseiere etter venteliste. Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg. Det er for øvrig gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Adkomstvei

Fra offentlig vei via fellesarealer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

62660
Saken gjelder
Rødtvedt, gnr, 90 bnr. 1 med flere. Forslag til endret regulering av stadfestet regulering for felt F.
Sakstype
Oppfølgingsplan
Vedtaksdato
23.08.1960
Vedtatt/behandlet av
Byplanrådet
Lovverk
BL 1924

S-754
Saken gjelder
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)
Sakstype
Eldre reguleringsplan
Vedtaksdato
05.12.1958
Vedtatt/behandlet av
Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk
BL 1924
Merknader
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

49863
Saken gjelder
Garasjeanlegg på gnr. 90 bnr. 262 Rødtvet gård.
Sakstype
Oppfølgingsplan
Vedtaksdato
10.09.1963
Vedtatt/behandlet av
Byplanrådet
Lovverk
BL 1924

Om tomten

Borettslagets tomt er festet og opparbeidet med felles grøntarealer, plenarealer, beplantning med hekker, prydbusker og trær samt interne gangarealer. Mellom bygningene er det mindre grøntarealer. Fellesområdene er videre opparbeidet med leke- og sitteplasser.

Tinglyste/andre forhold

I brev fra forretningsfører refereres:
"Selskapet fester tomt av Oslo kommune for en avtaleperiode på 90 år f.o.m 01.10.1961. Festeavgift ca. kr. 375.000,-, sist regulert fra 01.07.2012. Festekontrakt må innhentes av megler hos kartverket.

Borettslaget har en del parkeringsplasser som leies ut til andelseiere. Plassen følger ikke leiligheten ved salg. Vedtatt å inngå avtale

Når beboere pusser opp sitt bad selv, dekker borettslaget kostnadene til bytte av sluk.
med firma om bildelingstjeneste på generalforsamlingen (www.bilkollektivet.no)"

Fra inkallingen til ordinær generalforsamling 2026 refereres:
"I 2025 hentet styret inn tilbud fra tre aktører til å utarbeide en tilstandsrapport, Obos Prosjekt, Usbl Prosjekt og Selvaag Prosjekt. Etter nøye gjennomgang ble Obos Prosjekt valgt til å foreta befaring og utarbeide en rapport. I tillegg kontaktet styret ulike aktører og andre borettslag som både hadde gjennomført full rehabilitering av alle våtrom og/eller rørfornying. Styret la så fram resultatet av disse undersøkelsene på en ekstraordinær generalforsamling høsten 2025. Generalforsamlingen vedtok der å igangsette rørfornying i samtlige blokker og leiligheter, samt å skifte ut alle gamle varmtvannsberedere i leilighetene. Arbeidet vil påbegynnes i 2026"

Oppdraget er gjennomført i forbindelse med tvangssalg. Ved slike oppdrag er tilgangen til dokumentasjon ofte begrenset, og bygningssakkyndig har normalt ikke mulighet til å innhente eller verifisere alle opplysninger som forutsettes fremlagt etter tabell 1 i NS 3600:2025.

På befaringstidspunktet forelå det derfor ikke fullstendig dokumentasjon vedrørende blant annet utførte vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider, samsvarserklæringer og annen dokumentasjon for arbeider på bygningen, bruks- og vedlikeholdsinstrukser, service- og kontrollrapporter, samt øvrige opplysninger som normalt fremskaffes av eier eller boligselskap.

Manglende dokumentasjon innebærer at vurderingene i rapporten i hovedsak er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige offentlige opplysninger og den dokumentasjonen som har vært tilgjengelig på befaringstidspunktet. Skjulte forhold eller tidligere utførte arbeider som ikke lar seg avdekke ved en visuell tilstan

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	1508789			

Kommentar
Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da dette er et tvangssalg er ikke egenerklæring besvart av eier	Ikke gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Innkalling 2026	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.09.2026		Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Protokoll	19.05.2026	Ordinær generalforsamling	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Rasmus Engers vei 2B, 0956 OSLO**	
Dato for energimerking **11.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348908**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80227116**
Gårdsnummer **90**	Bruksnummer **263**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0103**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **248,82**

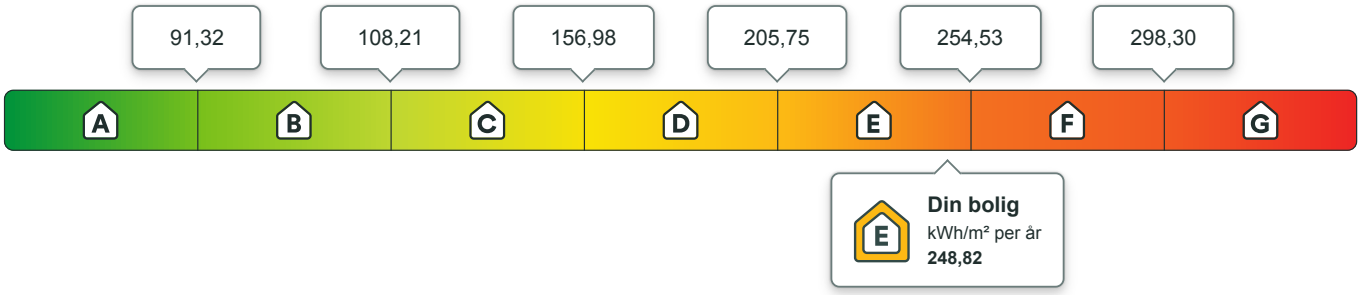
Rasmus Engers vei 2B, 0956 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 187,37	**248,82**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Rasmus Engers vei 2B, 0956 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Rasmus Engers vei 2B, 0956 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: 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.

Boligopplysninger:

Rødtvedt Borettslag	**Vår ref.:**	1806/2115	**Fødselsdato eier:**	04.05.1968
Rasmus Engers vei 2 B	**Type:**	Borettslag frittstående		
0956 OSLO	**Eiere:**	Geir vist Nordhagen		
Organisasjonsnr: 947 954 636	**Andelsnr:**	2115		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 778**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 2 778

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	22 042	Gjeld siste årsoppg.:	32 137
Klient ajourf. lån:	8 645 833,15	Klient gj. s. årsoppg.:	12 571 212

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93727000826, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.09.2026: 5.5 pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 07.09.2026: 7 174 734
Andel av saldo: 18 292
Første termin/første avdrag: 15.10.2020 (siste termin 15.07.2035)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 15162162362, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 07.09.2026: 5.05 pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 07.09.2026: 1 471 099
Andel av saldo: 3 751
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2036)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Edvin Olav Hammervold
Adresse: Rødtvetveien 16
Postnr/-sted: 0955 OSLO
Telefon: Mob.: 90609679
E-post: hammervold.edvin gmail. om
ebside: .rodtvedtbrl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	32 137	Andre inntekter:	267
Annen formue:	8 576	tgifter:	1 051		

Boligopplysninger:

Rødtvedt Borettslag	**Vår ref.:**	1806/2115	**Fødselsdato eier:**	04.05.1968
Rasmus Engers vei 2 B	**Type:**	Borettslag frittstående		
0956 OSLO	**Eiere:**	Geir vist Nordhagen		

Organisasjonsnr: 947 954 636

6: Ligning - 2025

sbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se .skatteetaten.no

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er årsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert år er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av borettslagets lån.

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 000
Andelsnr:	2115	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	90/263
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Prote tor Forsikring Asa	Polisenr:	1508789

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: 0101

Etasje:		Oppvarmingstype:	spesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk B

Fasiliteter:

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Borettslaget har en del parkeringsplasser som leies ut til andelseiere. Plassen følger ikke leiligheten ved salg. Vedtatt å inngå avtale med firma om bildelingstjeneste på generalforsamlingen (.bilkollektivet.no)

Selskapet fester tomt av Oslo kommune for en avtaleperiode på 90 år f.o.m 01.10.1961. Festeavgift a. kr. 375.000,-, sist regulert fra 01.07.2012. Festekontrakt må innhentes av megler hos kartverket.

Borettslaget har avtale med Telenor for leveranse av kabel-tv og bredbånd. Ved salg skal utstyret fra Telenor bli i leiligheten.

Når beboere pusser opp sitt bad selv, dekker borettslaget kostnadene til bytte av sluk.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Rødtvedt Borettslag	**Vår ref.:**	1806/2115	**Fødselsdato eier:**	04.05.1968
Rasmus Engers vei 2 B	**Type:**	Borettslag frittstående		
0956 OSLO	**Eiere:**	Geir vist Nordhagen		

Organisasjonsnr: 947 954 636

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

sbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Husordensregler

Sist endret på ordinær generalforsamling 25.05.2005
Sist endret på ordinær generalforsamling 23.05.2007
Sist endret på ordinær generalforsamling 21.05.2008
Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2012
Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017
Sist endret på ordinær generalforsamling 07.05.2019
Sist endret på ordinær generalforsamling 20.05.2020
Sist endret på ordinær generalforsamling 10.05.2021
Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2023

1. Vanlige bruksregler for borettslag

1.1 Banking, boring, snekring og lignende er kun tillatt mellom kl. 08.00 – 20.00 på hverdager. 10.00 – 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager er det ikke anledning til å utføre slik virksomhet.

1.2 Stereo, tv radio og musikkinstrumenter må ikke brukes så høyt at det sjenerer naboene.

1.3 Ved større sammenkomster eller støyvoldende arbeide bør naboene varsles.

1.4 Slåball/cricket og lignende typer ballspill er ikke tillatt på borettslagets område.

1.5 All bruk av fyrverkeri på borettslagets område er forbudt.

2. Fellesareal

2.1 Det skal ikke plasseres noe i fellesareal (trapperom, oppganger, kjellerganger o.l.). Barnevogner, sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr skal oppbevares på tilviste plasser eller i egen bod eller leilighet.

3. Trappevask

3.1 Innvendig renhold av borettslaget besørges av innleid firma.

4. Tørking og lufting av tøy

4.1 Det er ikke tillatt å lufte sengetøy fra vinduer eller balkonger. Tøyvask som er så tørr at det ikke renner vann fra det, kan tørkes på balkongen. Balkonger skal ikke brukes til banking og risting av tøy eller tepper.

5. Avløpsrør

5.1 Beboerne plikter å sørge for at avløpsrør og sluk ikke tilstoppes og forårsaker overvannskader.

5.2 Beboerne plikter å sørge for nødvendig sikkerhetsutstyr når våtmaskiner (f. eks. vaskemaskiner) installeres i rom uten sluk.

6. Søppel

6.1 Borettslaget har kildesortering av husholdningsavfall. Papir, papp, plast, mat- og restavfall kastes i avfallsbrønner plassert i borettslaget.
Glass og metall kastes i offentlig utplasserte beholdere (som f.eks ved Kiwi og nedgangen til T-banen).
Kjemisk avfall, som malingrester og lignende, må ikke tømmes i avløp eller kastes som vanlig husholdningsavfall men kan leveres på kommunens gjenbruksstasjoner.

7. Mating av fugler og ville dyr

7.1 Mating av fugler og ville dyr er ikke tillatt

8. Bil, motorsykkelkjøring og parkering

8.1 Parkering foran oppganger, i stikkveier, innkjørsler og lignende på borettslagets område, utenom de faste parkeringsplasser, er ikke tillatt.

8.2 Styret kan når som helst forlange ulovlig parkerte kjøretøyer borttauet for eiers regning. Motorsykler, scootere og mopeder skal settes på de dertil bestemte plasser. Det er forbudt å plassere slike kjøretøy i kjellere eller parkere dem inntil husveggen.

9. Balkonger, hager og fasader

9.1 Balkonger og forhager skal ikke benyttes som opplagssted for gamle møbler og lignende. Ved snø eller regnvær skal balkonglukene holdes lukket grunnet risiko for fuktskader i betongen.

9.2 All form for nedkast fra balkongene er strengt forbudt.

9.3 Bruk av grill er ikke tillatt på balkonger eller forhager. nntatt er elektrisk grill.

9.4 Av hensyn til brannsikkerheten er det ikke tillatt med gassbrennere og/eller gassbeholder på balkonger eller i hager.

9.5 Det må ikke verken skrus eller bores i balkongprofilene. Det må ikke monteres utvendige persienner eller markiser på balkongene, da ramme og profiler ikke er dimensjonert slik at de tåler det. Ved bytte av innvendig solskjermgardin må det monteres lik type som originalt, denne monteres i eksisterende fester.

9.6 Parabolantenner må ikke monteres verken direkte på fasade, eller slik at de stikker utenfor fasaden. Parabolantenner kan kun monteres inne på egen balkong og da slik at de ikke kommer i konflikt med § 9.5

9.7 Varmepumper kan ikke monteres.

10. Låsing av utgangsdører

10.1 Alle hoveddører, inngangsdører til kjeller og vaskerier, samt de 2 inngangsdørene til branntrappene i Blokk A skal være låst hele døgnet. Det må passes på at nøkler ikke blir misbrukt eller kommer uvedkommende i hende.

11. Ansvar

11.1 Borettshaveren er ansvarlig for at bruksreglene blir overholdt av dennes husstand, fremleietaker og andre som måtte befinne seg hos ham eller henne, samt husdyr som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig. Borettshaveren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av bruksreglene eller mangel på aktsomhet, jfr. Husleielovens §20.

12. Diverse

12.1 Alle henvendelser til styret vedr. klager må foregå skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

12.2 Mulige meldinger fra styret eller forretningsfører til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene, som er en del av leiekontrakten.



INNKALLING 2026

Rødtvedt Borettslag

Tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00

Rødtvedt skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Rødtvedt Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Rødtvedt skole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Rødtvedt Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Mistillitsforslag mot styreleder

5.2 Vedtektsendringer

5.3 Sikkerhetstiltak

5.4 Brannslukningsapparat i alle leiligheter

5.5 Endring av farge på bygg

5.6 Fjerning av luftledninger mellom blokker

5.7 Mistillit mot medlem av valgkomiteen

5.8 Bytte av revisor fra BDO til KPMG

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

7 Valgkomiteens innstilling

8 Vedlegg: Vedlikeholdsplan 2026/Større vedlikehold og rehabilitering

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 450.000,- godkjennes

5. Andre saker

Noen reagerer kanskje på at styret kommenterer forslag før de er behandlet av generalforsamlingen, vi ønsker derfor å si noen ord om bakgrunnen for dette.

Av styrets mange oppgaver er økonomistyring en av de aller viktigste. Styret skal utarbeide budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader, samt ta beslutning om bruk av midler til drift og vedlikehold. Med de siste årenes ganske dramatiske pris- og kostnadsutvikling er dette blitt en langt mer krevende oppgave enn tidligere. For eksempel må vi i år betale mer enn 1,2 million mer i kommunale avgifter enn for bare fire år siden. Dette er bare én av mange utgifter som har økt drastisk de siste få årene, og borettslaget har bare én inntekt til å dekke inn dette, det er husleien (felleskostnader) hver enkelt av oss hver måned betaler. Uansett hvor gode forslag er vil de i de fleste tilfeller innebærer en kostnad. Hvert enkelt forslag behøver ikke koste så mye, men summen av mange gode forslag vil naturligvis innebære høyere husleie. Vi trenger ikke gå langt utenfor vårt eget borettslag før vi ser husleier på mellom 7.000,- og 10.000,- i måneden som en konsekvens av flere gode forslag som er blitt vedtatt. Verdt å huske på er det også at uansett om man bruker penger og ressurser i én blokk, må alle beboerne i samtlige blokker være med å betale.

Styret er svært bevisst det faktum at mange nå har stram økonomi, det å holde husleiene (felleskostnadene) lavest mulig er derfor en viktig prioritering av mange når styret vurderer forslag som innebærer økonomiske konsekvenser.

5.1 Mistillitsforslag mot styreleder

Forslag fra andelseier Gheir Qvist:

Rødtvet, 01.03.2026

Emne: Forslag til generalforsamlingen – Mistillitsforslag mot styreleder

Til styret i Rødtvedt Borettslag,

Jeg ønsker at følgende sak blir behandlet på årets generalforsamling tirsdag 19. mai 2026 i Rødtvet skoles aula:

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar mistillit til styreleder Edvin Hammervold med umiddelbar virkning.

Begrunnelse:

Av dagens styre er bare styreleder Edvin Hammervold og styremedlemmene Kristina Gundersen og Bjørn Nilsenregistrert. Elin Engen, Miriam Havve, Thomas Olsen og Faiza Beien er ikke riktig registrert.

Dette gjelder registrering i Brønnøysundregistrene.

Styret i Rødtvedt Borettslag har ikke levert melding om styreendringer til Brønnøysundregistrene(Enhetsregisteret) siden 1. juli 2022. Dette er dokumentert i registerets kunngjøringer. Protokoll fra generalforsamlingen 2025 viser at det nåværende styret ikke er korrekt registrert.

Dette er et brudd på lovpålagte plikter:

- **Enhetsregisterloven § 5-2:** Endringer i styret skal meldes «uten ugrunnet opphold».
- **Enhetsregisterloven § 5-3** bokstav b: Meldeplikten ligger hos hvert enkelt styremedlem, inkludert styreleder.
- **Borettslova § 8-1:** Styret skal sørge for at borettslaget drives i samsvar med lov.

Manglende registrering skaper alvorlige praktiske og juridiske problemer:

- Elektroniske vedtak og endringer kan ikke signeres riktig i Altinn (dagens styremedlemmer dukker ikke opp).
- Det oppstår tvil om styrets legitimasjon og beslutningsdyktighet overfor banker, myndigheter og i rettssaker.
- I en pågående rettsprosess mot borettslaget er det kritisk å kunne dokumentere at styret er korrekt og beslutningsdyktig.

Styreleder har hatt særlig ansvar for å sikre at disse grunnleggende administrative og lovpålagte pliktene blir oppfylt. Det har ikke skjedd på over 3,5 år. Dette er et grovt og langvarig brudd på styrets og styrelederens plikter.

Forslaget er levert innen fristen 8. april 2026 og oppfyller kravene om klart vedtak og behandling på generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen

Gheir Qvist

Andelseier 2115

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar mistillit til styreleder Edvin Hammervold med umiddelbar virkning.

Styrets innstilling: Styret viser til at tilsvarende forslag ble fremmet også tidligere år. Som i fjor begrunnes også årets forslag på feil premisser.

Innmelding og oppdatering av styrets sammensetning i offentlige registre er ikke oppgaver styret eller styreleder har, men ivaretas av borettslagets forretningsfører i tråd med gjeldende praksis, og er nedfelt i avtalen borettslaget har med borettslagets forretningsfører.

Det foreligger derfor ikke grunnlag for påstandene om manglende oppfølging eller brudd på plikter.

Vedlegger kopi av firmaattest fra Brønnøysundregistrene samt utdrag av forretningsførerkontrakten.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

5.2 Vedtektsendringer

Forslag fra andelseier Gheir Qvist:

FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRINGER

Til generalforsamlingen 19. mai 2026 i Rødtvedt Borettslag

Dato: 2. mars 2026

Fra:

Gheir Qvist

Andelseier leilighet 2115

Til:

Styret i Rødtvedt Borettslag

E-post: styret@rodtvedtbrl.no

Jeg ønsker at følgende vedtektsendringer behandles på årets ordinære generalforsamling.

Forslag til vedtak nr. 1 – Endring av § 8-3 Styrets vedtak

Behold dagens tekst i § 8-3 (1) og (2) uendret. Legg til nye punkter (3) og (4) slik:

§ 8-3 Styrets vedtak

(3) Styret er forpliktet til å følge sine egne vedtak. Dersom styret av praktiske eller økonomiskegrunner ikke kan gjennomføre et tidligere vedtak, skal dette begrunnes skriftlig i protokollen og leggesfrem for nærmeste generalforsamling.

(4) Enhver andelseier har rett til innsyn i styrets arbeid og vedtak til enhver tid,

herunder møteprotokoller, saksdokumenter og korrespondanse. Innsyn kan nektes kun dersom det strider motstyrets taushetsplikt etter borettslagsloven eller det er åpenbart at innsynet vil krenke eller skade entredjepart. Styret skal gi innsyn innen 14 dager etter skriftlig forespørsel.

Forslag til vedtak nr. 2 – Endring av § 9-6 Møteledelse og protokoll

Behold dagens tekst i § 9-6 (1) uendret. Legg til nytt punkt (2) slik:

§ 9-6 Møteledelse og protokoll

(2) Protokollen skal gi en rettferdig og utfyllende gjengivelse av de vesentlige synspunkter og innleggsom blir fremført under generalforsamlingen. Alle forslag til vedtak skal refereres ordrett, og det skal fremgå klart hvem som har fremmet forslaget og resultatet av avstemningen. Andelseiere kan kreve ategne innlegg tas inn i protokollen i sin helhet.

Undertegnet

Gheir Qvist

Andelseier leilighet 2115

Forslag til vedtak: Foreslåtte endringer vedtas.

Styrets innstilling: Når det gjelder forslag om å binde styret til tidligere vedtak, viser styret til at dette i praksis vil gjøre styrearbeidet ikke gjennomførbart da ethvert nytt vedtak må kontrolleres opp mot tidligere vedtak fattet i hele borettslagets historie. Styret må kunne fatte nye vedtak basert på oppdatert informasjon og endrede forutsetninger, og nye vedtak erstatter automatisk tidligere vedtak. Dette er allerede regulert gjennom gjeldende lovverk og vedtekter.

Forslag om utvidet innsyn i styrets arbeid reiser betydelige personvernhensyn. Styreprotokoller inneholder ofte sensitive opplysninger, og er å anse som interne arbeidsdokumenter. Gjeldende regelverk balanserer hensynet til innsyn og personvern på en hensiktsmessig måte. Når det er sagt vil selvsagt den enkelte andelseier få tilgang og innsyn i saker som omhandler dem selv.

Når det gjelder krav til mer omfattende protokoll fra generalforsamlingen, presiseres det at protokollen er et juridisk dokument som skal dokumentere vedtak, ikke et referat av alle innlegg og diskusjoner.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

5.3 Sikkerhetstiltak

Forslag fra andelseier Inna Zadorozhenko - Sikkerhetstiltak (kamera, brannalarm, evakuering og beredere)

Hei,

Jeg har flere forslag og spørsmål som er svært viktige for meg som beboer i dette bygget.

1. 1. Jeg ønsker at det installeres overvåkningskameraer i korridorene. Etter brannen har jeg følt meg utrygg i bygget. Jeg forstår at slike hendelser ikke skjer hver dag, og at ingen er forsikret mot brann – verken her eller andre steder, inkludert transport. Likevel gir ikke dette meg en

tilstrekkelig følelse av trygghet. Det er mange mennesker og stor gjennomgangstrafikk i bygget. Dersom årsaken til at kameraer ikke installeres er begrenset budsjett, vil jeg foreslå at budsjettprioriteringene gjennomgås, og at midler omdisponeres fra sosiale aktiviteter til sikkerhetstiltak.
2. Jeg ønsker også en vurdering av brannalarmsystemer i fellesområdene, samt løsninger for evakuering fra de øvre etasjene, for eksempel mobile brannstiger eller andre tiltak. Jeg håper det ikke er nødvendig å utdype bakgrunnen for dette forslaget.
3. Basert på erfaringene fra brannsituasjonen ønsker jeg at all informasjon om planlagte arbeider og andre viktige forhold kommuniseres på forhånd og via e-post. Nå som sommeren nærmer seg, er det viktig å ta hensyn til at beboere har egne planer. Varslingsfrister bør være realistiske og ikke gis kun én til to uker før oppstart. Ideelt sett bør større arbeider ikke gjennomføres i ferieperioder.
4. Når det gjelder utskifting av varmtvannsberedere, håper jeg at tidligere avtaler fortsatt gjelder, slik at de som nylig har skiftet ut sine enheter, ikke må gjøre dette på nytt.

Her er et oppsummering men alle begrunnelsene er i første brevet.

1. installering av kameraovervåkning ved inngangspartiet og i korridorene i 5. og 10. etasje

2. brannalarmer systemer i fellesområdene

3. mobile brannstiger eller andre tiltak

4. varmtvannsberedere byttes etter behov.

med vennlig hilsen, Inna

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

Styrets innstilling: Forslagene er ikke tilstrekkelig konkretisert til å kunne fatte økonomisk forsvarlige vedtak. Det er uklart hvilket omfang tiltakene er tenkt å ha, særlig når det gjelder kameraovervåkning og brannalarmanlegg. Det vises blant annet til at forslaget om kameraer kun omfatter høyblokka (inngangsparti samt 5. og 10. etasje), uten at det er redegjort for hvordan dette skal avgrenses mot øvrige deler av borettslaget.

Dersom slike tiltak eventuelt skulle etableres, vil det være naturlig å vurdere hele borettslaget samlet, det vil si samtlige 25 oppganger i borettslagets 7 blokker. Styret kan imidlertid ikke se at kameraovervåkning eller tilsvarende tiltak i seg selv vil gi en vesentlig økning i sikkerheten, sett opp mot kostnadene dette vil medføre. Slike løsninger innebærer både betydelige investeringskostnader og løpende utgifter til drift og vedlikehold. Bare investering og montering av utstyr vil for hele borettslaget beløpe seg til over en halv million kroner. Det knyttes også spørsmål til personvern, er det ønskelig at vi alle blir kameraovervåket hver gang vi går inn og ut av våre hjem?

Når det gjelder mobile brannstiger, er ikke dette godkjent eller

gjennomførbart i denne typen bygningsmasse. Hva «andre tiltak» innebærer er usikkert da det ikke er konkretisert eller eksemplifisert.

Når det gjelder varmtvannsberedere, er dette allerede et vedtatt prosjekt hvor utskifting av beredere gjøres der berederen er eldre enn tre år, så sant ikke spesielle årsaker tilsier noe annet.

Samlet sett vurderer styret at forslagene ikke er tilstrekkelig konkretisert, og at nytteverdien ikke står i forhold til de potensielle kostnadene.

Styret anbefaler derfor at forslagene ikke vedtas.

5.4 Brannslukningsapparat i alle leiligheter

Forslag fra andelseier Iren Wiker:

Hei

Har et forslag som kanskje ville vært greit. Hva med at alle leiligheter i borettslaget kunne fått brannslukkingsapparat, altså pulver. Hvis det plutselig oppstå brann på kjøkkenet, så har vi ingen sjanse til å få ut slangen under vasken der. Har hørt om andre borettslag, hvor de har koblet opp varsler i oppgangen, som er tilkoblet leiligheten.

Mvh

Iren Wiker

Sandåsveien 6b

Forslag til vedtak: Alle leiligheter får brannslukningsapparat.

Styrets innstilling: Styret har tidligere vurdert valg av slokkeutstyr i leilighetene, og besluttet å installere brannslanger. Denne vurderingen anses fortsatt som den beste løsningen.

En brannslange gir ubegrenset tilgang på vann, mens et brannslukkingsapparat tømmes i løpet av kort tid. Brannslangen er også enklere å håndtere for flere brukergrupper, herunder eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Dersom borettslaget skal anskaffe brannslukkingsapparater til alle leiligheter, vil dette medføre betydelige kostnader både ved innkjøp og løpende vedlikehold. Det stilles krav til regelmessig kontroll av apparatene, noe som innebærer både kostnader og praktiske utfordringer ved tilgang til samtlige leiligheter. I tillegg må apparatene byttes med jevne mellomrom.

Brannslanger har ikke tilsvarende krav til kontroll og har lang levetid.

Styret vil samtidig understreke at den enkelte beboer står fritt til å supplere med eget sikkerhetsutstyr, som brannslukningsapparat, brannteppe eller slukkespray.

Når det gjelder varsler i oppgangen er ikke dette et konkretisert forslag, men hvis det menes etablering av brannvarslingsanlegg vil det være naturlig å vurdere hele borettslaget samlet. Slike løsninger innebærer uansett både

betydelige investeringskostnader og løpende utgifter til drift og vedlikehold.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

5.5 Endring av farge på bygg

Forslag fra andelseier Kjetil Hermansen:

Hei,

Jeg ønsker å foreslå å endre gulfargen på kledningen i byggene Rasmus Engers vei 2 og Rødtvetveien 11, til den hvite fargen de andre byggene har. Dette da den bleke gulfargen ikke er veldig pen, og i tillegg vil det visuelt forbedre utseendet til borettslaget ved å ha et uniformt uttrykk.

Glemte visst å nevne at dette også omfatter Rødtvetveien 18, naturligvis. Alle byggene som er gule i stedet for hvite.

Mvh Kjetil Hermansen

Forslag til vedtak: Alle byggene som er gule i Borettslaget endres til hvite.

Styrets innstilling: Forslaget om endring av farge på enkelte bygg er begrunnet i estetiske hensyn. Dette er en legitim vurdering, men samtidig subjektiv – det vil naturlig være ulike oppfatninger blant beboerne om hva som er ønskelig uttrykk.

En slik endring vil ikke være vedlikehold, men en ren oppgradering basert på preferanser. Kostnadene vil være betydelige. Dersom fasadene kan behandles uten utskifting, vil det kunne beløpe seg til flere hundre tusen kroner, mens utskifting av fasadeplater vil kunne medføre kostnader i millionklassen.Balkongplatene må vel også behandles/byttes da disse og er fargetilpasset. I tillegg kommer fremtidig vedlikehold som krever både økonomiske og praktiske ressurser.

Styret vurderer at dette verken er økonomisk eller miljømessig forsvarlig bruk av borettslagets midler.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

5.6 Fjerning av luftledninger mellom blokker

Forslag fra andelseier Sebastian Tunem Arnestad – Fjerning av luftledninger mellom blokker

Jeg har i flere år lagt merke til at det henger luftledninger mellom blokkene i borettslaget, og jeg lurer på om dette kan være koaksialkabler for det tidligere kabel-TV-nettet, altså før alt ble fiber.

Hvis min antagelse stemmer, at dette er for et tidligere kabel-TV-anlegg, så vil jeg tro at dette ikke har vært i drift siden Canal Digital/Telenor installerte fiber for TV og internett i alle leilighetene.

Ønsket mitt er, hvis disse ikke er i bruk lenger, at de fjernes. Ser støtt og stadig at biler som er parkert under disse ledningene, ofte er mer tilgriset med fuglemøkk. Vil heller ikke tro at man noen gang kommer til å gå tilbake til disse kablene, så lenge vi har fått gravd ned fiberkabler mellom blokkene. Det vil også gjøre utsikten i borettslaget hakket bedre. Fint hvis også kablene fjernes fra taket på lavblokkene når man først er i gang.

Forslag til vedtak: Luftledningene mellom blokkene fjernes.

Styrets innstilling: Når det gjelder estetikk, kan ikke styret se at fjerning av kablene i nevneverdig grad vil forbedre utsikten eller helhetsinntrykket av borettslaget. Videre vil tilgrising av biler

fra fugl forekomme uavhengig av om slike kabler er til stede eller ikke.

Styret har imidlertid undersøkt om kablene fortsatt er i bruk, og det er de ikke.

Kablene kan fjernes, men de er både lange og tunge, og fjerning vil kreve innleie av lift og mannskap.

I tillegg må det påregnes behov for midlertidig sperring av gate og parkeringsområder.

Kostnad for fjerning av kabler er estimert til ca.50.000,-.

Styret vurderer at kostnadene ved et slikt tiltak ikke står i forhold til nytteverdien.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

5.7 Mistillit mot medlem av valgkomiteen

Forslag fra andelseier Thomas Olsen - mistillit til medlem av valgkomiteen

Jeg fremmer med dette forslag om mistillit til Bjørnar Wehn i hans rolle som medlem av valgkomiteen.

Bakgrunnen for dette er Bjørnar Wehns opptreden i forbindelse med den pågående saken knyttet til forholdet der flere beboere, blant annet meg, i lengre tid har måttet leve med betydelige belastninger knyttet til utrygghet, støy og redusert bokvalitet grunnet en beboers adferd.

Etter at mine naboer og jeg i over to år har sendt flere ti-talls klager ble saken behandlet i rettsvesenet.

Bjørnar Wehn valgte da å stille som vitne i retten til støtte for beboer som har utsatt oss nærmeste naboer for disse belastningene, dette til tross for at Bjørnar Wehn bor i en annen blokk på den andre siden av borettslaget, og etter det jeg forstår ikke har hatt direkte kjennskap til de faktiske forholdene i saken.

Dette oppleves som særlig alvorlig sett i lys av det omfattende arbeidet styret over tid har måttet legge ned for å bistå oss berørte beboere i å håndtere en svært krevende situasjon. For oss berørte beboere fremstår det som svært uheldig at et medlem av valgkomiteen aktivt opptrer på en måte som kan oppfattes som å motarbeide beboernes bokvalitet og interesser. Det er og svært alvorlig at Bjørnar Wehn med dette har gitt beboer, som i lang tid har plaget oss naboer, en form for bekreftelse på at denne adferden er akseptabel.

Valgkomiteens rolle er å ivareta fellesskapets beste og bidra til tillit til borettslagets styringsorganer. Når et medlem opptrer på en måte som skaper tvil om lojalitet til fellesskapet og beboerne, samt indirekte bidrar til negativ og skadelig adferd, svekkes denne tilliten. På denne bakgrunn mener jeg at Bjørnar Wehn ikke lenger har den nødvendige tilliten til å kunne fortsette i valgkomiteen.

Forslaget fremmes av meg i egenskap av beboer og vitne i saken, og ikke i kraft av noen styrefunksjon. Jeg ber om at saken behandles, og at det tas stilling til hvorvidt Bjørnar Wehn kan fortsette i sitt verv.

Med vennlig hilsen

Thomas Olsen

Forslag til vedtak: Bjørnar Wehn fratrer sin rolle i valgkomiteen.

Styrets innstilling: Styret vil først få uttrykke vår største respekt for valgkomiteens rolle og arbeid i borettslaget.

Valgkomiteen har en svært viktig oppgave med å finne gode kandidater til viktige tillitsverv, som styreverv er, og styret anser at valgkomiteen har gjort, og gjør, en god jobb for fellesskapet.

Etter styrets oppfatning verken bør eller skal styret ha noen meninger om hvem som sitter i valgkomiteen, hvordan valgkomiteen utfører sitt arbeid eller hvem de innstiller til de ulike vervene.

Styret har derfor diskutert noen prinsipielle spørsmål rundt vår kommentar til dette forslaget da forslagsstiller i tillegg til å være andelseier/beboer også er medlem av styret.

Det avgjørende for styrets kommentar er fellesskapet, som er det viktigste vi har her i borettslaget. Uansett verv eller ikke, vi er alle sammen beboere og vi ønsker det beste for fellesskapet og alle beboere.

Styret støtter derfor forslagsstillers følgende uttalelse; « *Valgkomiteens rolle er å ivareta fellesskapets beste og bidra til tillit til borettslagets styringsorganer. Når et medlem opptrer på en måte som skaper tvil om lojalitet til fellesskapet og beboerne, samt indirekte bidrar til negativ og skadelig adferd, svekkes denne tilliten»*.

5.8 Bytte av revisor fra BDO til KPMG

Forslag fra styret:

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt borettslag/sameie. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar bytte av revisjonsfirma fra BDO til KPMG

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Edvin Olav Hammervold
Styremedlem, Bjørn Sverre Nilsen
Styremedlem, Kristina Gundersen
Styremedlem, Miriam Haave
Styremedlem, Elin Nesset
Varamedlem, Faiza Mohammad Beien
Varamedlem, Thomas Würtz Olsen

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

7. Valgkomiteens innstilling

Forslag til vedtak: Til orientering.

8. Vedlegg: Vedlikeholdsplan 2026/Større vedlikehold og rehabilitering

Forslag til vedtak: Til orientering

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 051 954**	**3 268 525**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 472 971	2 130 604
Tilbakeføring av avskrivning	144 163	154 921
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 579 201	-2 502 096
B. Årets endring disponible midler	**37 933**	**-216 571**
C. Disponible midler	**3 089 887**	**3 051 954**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 688 172	3 482 083
Kortsiktig gjeld	-1 598 285	-430 130
C. Disponible midler	**3 089 887**	**3 051 954**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Rødtvedt Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 925 436	13 308 094	14 214 756	13 575 000
Sum leieinntekt		**13 925 436**	**13 308 094**	**14 214 756**	**13 575 000**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	83 680	36 550	26 000	45 000
Sum annen inntekt		**83 680**	**36 550**	**26 000**	**45 000**
Sum inntekt		**14 009 116**	**13 344 644**	**14 240 756**	**13 620 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 067 193	1 104 548	1 100 000	1 082 282
Styrehonorar	3	450 000	450 000	450 000	450 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	144 163	154 921	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		506 173	480 901	550 000	520 000
Kostnad eiendom/lokale	5	783 344	801 479	840 000	855 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 364 365	3 070 608	3 515 000	3 650 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	1 967	2 588	2 500	2 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	172 834	174 803	70 000	260 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 469 400	1 002 729	1 000 000	1 230 000
Revisjonshonorar		33 282	30 385	31 000	35 000
Forretningsførerhonorar		356 265	342 892	348 000	372 000
Andre honorar	9	176 510	43 335	40 000	200 000
Kontorkostnad		28 191	50 333	45 000	35 000
TV/bredbånd		1 842 450	1 703 966	1 750 000	1 900 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		98 275	117 097	100 000	100 000
Kontingent og gaver		14 396	26 012	20 000	10 000
Forsikring		1 040 369	824 167	980 000	1 067 000
Andre kostnader	10	725 061	673 776	750 000	789 999
Sum kostnad		**12 274 237**	**11 054 541**	**11 591 500**	**12 558 781**
Driftsresultat		**1 734 879**	**2 290 103**	**2 649 256**	**1 061 219**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		104 713	104 542	90 000	90 000
Rentekostnad		366 620	264 041	403 000	390 360
Netto finansposter		**261 908**	**159 499**	**313 000**	**300 360**
Årsresultat		**1 472 971**	**2 130 604**	**2 336 256**	**760 859**
Overført til/fra annen egenkapital		1 472 971	2 130 604	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 472 971**	**2 130 604**	**0**	**0**

Balanse 2025 Rødtvedt Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	15 274 077	15 274 077
Påkostninger	4	45 149 865	45 149 865
Andre fellesanlegg	4	272 002	353 860
Andre driftsmidler	4	140 833	203 139
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	300	300
Sum anleggsmidler		**60 837 078**	**60 981 241**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		34 052	45 100
Kundefordringer		28 639	27 818
Andre kortsiktige fordringer		51 210	23 607
Forskuddsbetalte kostnader		1 553 129	424 036
Kontanter		2 677	536
Innestående konsernkonto og bank		3 018 464	2 960 987
Sum omløpsmidler		**4 688 172**	**3 482 083**
SUM EIENDELER		**65 525 250**	**64 463 324**

Balanse 2025 Rødtvedt Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		35 400	35 400
Sum innskutt egenkapital		**35 400**	**35 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		53 827 807	52 354 835
Sum opptjent egenkapital		**53 827 807**	**52 354 835**
Sum egenkapital	**12**	**53 863 207**	**52 390 235**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	7 635 258	9 214 459
Borettsinnskudd		2 428 500	2 428 500
Sum langsiktig gjeld		**10 063 758**	**11 642 959**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		48 837	19 193
Leverandørgjeld		1 275 778	176 991
Skyldig off. myndigheter		87 920	81 952
Påløpne renter		86 028	48 180
Annen kortsiktig gjeld		99 722	103 813
Sum kortsiktig gjeld		**1 598 285**	**430 130**
Sum gjeld		**11 662 043**	**12 073 089**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**65 525 250**	**64 463 324**
Pantstillelser	14	10 063 758	11 642 959

Sted:_____ Dato:_____

Edvin Olav Hammervold Styreleder	Elin Nesset Styremedlem	Miriam Haave Styremedlem
Bjørn Sverre Nilsen Styremedlem	Kristina Gundersen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer , er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Borettslagets virksomhet består av drift og forvaltning av eiendommen med tilhørende fellesarealer. Borettslaget består av 355 andeler og virksomheten drives fra eiendommen i Oslo.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	12 205 116	9 450 399
3601 Vaktmesterbolig	110 076	110 076
3602 P-plasser m/motorvarmer	136 325	142 450
3609 P-plasser u/motorvarmer	120 250	119 500
3618 P-Plass EL-bil	95 475	78 825
3622 Balkongtillegg	811 800	1 623 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	50 709	211 754
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	395 685	1 571 490
Sum	**13 925 436**	**13 308 094**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	11 750	10 650
3990 Andre driftsinntekter	46 930	25 900
3999 Andre inntekter	25 000	0
Sum	**83 680**	**36 550**

Konto 3990 gjelder fakturering av beising hagegjerde/skillevegg, samt utbetaling fra forsikring fra 2024.
Konto 3999 gjelder tilskudd fra kommunen til sommerfest.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	677 545	665 636
5102 Overtid fra lønnssystemet	19 812	58 831
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	1 500
5150 Påløpne feriepenger	99 722	103 813
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	15 095	13 698
5280 Andre fordeler fra lønn	0	1 470
5285 Div. oppgavepliktig lønn	15 095	13 698
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-15 095	-15 168
5360 Honorarer fra lønnssystemet	8 000	16 000
5400 Arbeidsgiveravgift	172 260	176 700
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	14 061	14 638
5424 AFP pensjon	23 044	18 394
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	654	688
5753 Tjenestepensjon OTP	33 269	32 950
5965 Arbeidstøy	3 731	1 699
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	450 000	450 000
Sum	**1 517 193**	**1 554 548**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader , samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1

Note 4 - Varige driftsmidler

	gressklipper	Vaskemaskin	Vaskemaskin 1	Vaskemaskin 2	Vaskemaskin 4	Vaskemaskin 5
Anskaffelseskost pr.01.01 :	74 875	121 875	102 969	35 136	29 845	29 214
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 875	121 875	102 969	35 136	29 845	29 214
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	74 875	121 875	102 969	35 136	29 845	29 214
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	1 948
Anskaffelsesår :	2016	2015	2015	2018	2018	2020
Antatt levetid i år :	7	7	7	5	5	5

	Tørketrommel	Tørketrommel 2	Tørketrommel 3	Tørketrommel 4	Avfallsbrønn	Sykkelboder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 423	31 605	32 389	30 074	530 186	288 303
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 423	31 605	32 389	30 074	530 186	288 303
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 423	31 605	32 389	30 074	371 103	175 384
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	159 083	112 919
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	53 027	28 830
Anskaffelsesår :	2018	2018	2019	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	10	10

	Bygning	Påkostning	Traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 274 077	45 149 865	422 500
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 274 077	45 149 865	422 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	281 667
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 274 077	45 149 865	140 833
Årets avskrivninger :	0	0	60 357
Anskaffelsesår :	1959	2021	2021
Antatt levetid i år :			7

Borettslaget består av 355 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 90, b.nr 263, 264, 325 i Oslo kommune. Festetomt på 16 610,3 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Protector forsikring polise nr . 1508789.

Borettslaget fester tomt fra kommunen. Ved festetidens utløp skal kommunen tilby fornyelse av festet. Dersom festet ikke fornyes, skal tomten tilbakeføres til kommunen.
Kommunen har rett, men ikke plikt, til å overta bygningene til en verdi fastsatt med utgangspunkt i bygningenes verdi ved utløpstidspunktet, hensyntatt alder og tilstand. Ved uenighet fastsettes verdien ved skjønn.
Festeavgiften ved fornyelse kan fastsettes på grunnlag av tomtens verdi i henhold til gjeldende regelverk.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Garasjeleie	24 930	24 345
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	42 900
6340 Heisalarm	0	10 360
6341 Brannalarm	8 550	7 335
6361 Fast renhold	510 720	476 017
6362 Skadedyrutryddelse	21 944	21 805
6364 Matteleie	9 907	18 052
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	1 620
6392 Containerleie/tømming	144 134	166 202
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	63 159	32 844
Sum	**783 344**	**801 479**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Domeneshop og nettside	1 967	2 588
Sum	**1 967**	**2 588**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	7 988	30 916
6525 IT utstyr	0	8 237
6540 Inventar	5 140	9 472
6543 Vaskerianlegg	75 332	65 860
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 248	16 471
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	59 592	13 983
6552 Driftsmateriell	23 534	28 084
6570 Arbeidstøy	0	1 780
Sum	**172 834**	**174 803**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	43 400	24 628
6602 Vedlikehold VVS	191 997	171 498
6603 Vedlikehold elektro	150 316	95 707
6610 Andre vaktmestertjenester	43 125	0
6611 Vedlikehold heiser	556 511	103 305
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	290 904	19 526
6616 Vedlikehold vaskeri	28 014	75 309
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 504	11 533
6620 Vedlikehold utstyr	0	13 899
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 096	31 660
6630 Egenandel forsikring	10 000	32 000
6641 Malerarbeider	34 426	274 885
6643 Glassarbeid/Vindu	10 857	5 781
6644 Fasade/balkonger	24 474	0
6648 Vedlikehold dører og porter	39 020	142 999
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	24 756	0

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
Sum	**1 469 400**	**1 002 729**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	25 901	19 451
6720 Juridisk honorar	99 781	19 484
6730 Teknisk honorar	48 150	4 400
6750 Vakthold	2 678	0
Sum	**176 510**	**43 335**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7717 Aktivitetstilskudd	2 000	0
7718 Fellesarrangement	209 179	153 442
7719 Møter, div. styret	4 806	9 641
7750 Festeavgift/ tomteleie	497 042	497 042
7770 Betalingskostnader	2 696	1 454
7773 Omkostninger innkreving	6 181	6 791
7790 Andre kostnader	3 150	5 406
7792 Øredifferanse	-1	0
7795 Husleietap	9	1
Sum	**725 061**	**673 776**

Note 11 - Aksjer og andeler

Antall aksjer, pålydende 300 i Grorud samfunnshus. Bokført verdi 300.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	35 400	0	35 400
Sum innskutt egenkapital	**35 400**	**0**	**35 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	52 354 835	1 472 972	53 827 807
Sum opptjent egenkapital	**52 354 835**	**1 472 972**	**53 827 807**
Sum egenkapital	**52 390 235**	**1 472 972**	**53 863 207**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Den Norske Stats Husbank**	**Den Norske Stats Husbank**
Formål:			Balkonger
Lånenummer:	**93727000826**	**1142116101**	**1142116140**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020	2020
Rentesats:	5.25 %	4.646 %	4.646 %
Betingelser:		fast rente fram til 01.09.23	fast rente fram til 01.09.23
Beregnet innfridd:	15.07.2035	30.03.2025	30.03.2025
Opprinnelig lånebeløp:	11 059 167	4 510 465	4 498 446
Lånesaldo 01.01:	8 271 054	472 296	471 109
Avdrag i perioden:	635 796	472 296	471 109
Lånesaldo 31.12:	**7 635 258**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	4 203 138	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727000826	32	26 652	852 864
	14	26 606	372 484
	2	26 261	52 522
	28	25 961	726 908
	1	25 488	25 488
	2	24 596	49 192
	14	23 823	333 522
	114	22 731	2 591 334
	1	20 876	20 876
	31	19 466	603 446
	23	18 875	434 125
	31	18 402	570 462
	1	17 510	17 510
	11	17 265	189 915
	2	16 173	32 346
	14	16 164	226 296
	32	15 827	506 464
	2	14 736	29 472

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	7 635 258
Innskuddskapital	2 428 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**10 063 758**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**60 695 944**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

ÅRSBERETNING 2025

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Edvin Olav Hammervold
Styremedlem, Bjørn Sverre Nilsen
Styremedlem, Kristina Gundersen
Styremedlem, Miriam Haave
Styremedlem, Elin Nesset
Varamedlem, Faiza Mohammad Beien
Varamedlem, Thomas Würtz Olsen

Styret i Rødtvedt Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Rødtvedt Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Rødtvedt Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 947954636

Rødtvedt Borettslag består av 355 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er BDO.

STYRETS ARBEID

Styret er av beboerne valgt til å drifte borettslaget.

I tillegg til at økonomien skal ivaretas og bygningsmassen vedlikeholdes, har styret fokus på sikkerhet, både for beboerne, vaktmester og eksterne aktører. Videre er det å skape et trivelig bomiljø for alle høyt prioritert.

Når det gjelder drift og økonomi er det en viktig og sammensatt oppgave. Det er et ønske om lavest mulig husleie, men samtidig sørge for vedlikehold og nødvendige investeringer på kort og lang sikt. De siste årene har Rødtvedt Borettslag, i likhet med de fleste andre, opplevd relativt store pris- og kostnadsøkninger. Til tross for at styret kontinuerlig forhandler og presser priser og vilkår på alle avtaler vi har så er det enkelte poster som har økt uvanlig mye de siste årene. Kommunale avgifter, som det er lite vi får gjort noe med, har for eksempel økt med over 60% de siste årene og vi betalte i 2025 1,3 million mer enn vi gjorde i 2021.
For å unngå alt for store husleieøkninger har derfor styrets og vaktmesters økonomiske handlingsrom og arbeid blitt mer krevende, men uansett skal du vite at borettslagets styre, i samarbeid med vaktmester, kontinuerlig jobber for å inngå best mulige avtaler for borettslaget og dets beboere, og du kan føle deg trygg på at styret til enhver tid har god kontroll med økonomien.

Styret har i 2025 avholdt 12 møter og behandlet 113 saker. Utover dette har styret hatt møter med leverandører, samarbeidspartnere, beboere, offentlige aktører og andre.

Styrets medlemmer og vaktmester deltok også i 2025 på kurs og seminar arrangert av forretningsfører og andre eksterne aktører.

Styret har i tillegg til arbeidet internt i borettslaget på vegne av borettslagets beboere engasjert seg i nærmiljøet i forbindelse med planer om utbygging på Rødtvet, fortrinnsvis i Kakkelovnskroken og Pottemakerveien samt planer om nytt fengsel på Bredvedtjordene. Rødtvedt Borettslag er en del av Nabonettverket Rødtvet, som er et samarbeid mellom de store borettslagene på Rødtvet, samt Sandås vel, Rødtvet gård og enkeltpersoner på Rødtvet.

Styret har tidligere sendt ut info om ulike byggeplaner, og det vil vi fortsette med. For at styret skal fatte beslutninger som flest mulig av oss er enige i er det fint om du kommer med innspill og gir oss tilbakemeldinger på infoskrivene vi i den forbindelse sender ut. Slagordet vårt «et trygt og trivelig borettslag» er viktig, men like viktig er det at Rødtvet som område ivaretas best mulig.

I forbindelse med engasjement i nærmiljøet har Rødtvedt Borettslag også i 2025 sørget for brøyting av skøytebanene på Sandås og bak Rødtvet skole, samt at området rundt Kiwibygget er brøytet, det siste fakturerer borettslaget gårdeier for.

Styret har etter vedtak på generalforsamling blitt gitt myndighet til å gi inntil 5000,- per år, med et tak på maksimalt 3.000,- per enkeltaktør, til personer eller organisasjoner som bidrar positivt i nærmiljøet. I 2025 støttet Rødtvedt Borettslag den lokale ungdomsklubben Stedda med 3000,- og Grorud Ungdomskorps med 2000,-.

Styret tilstreber god kommunikasjon med beboerne. Det er sendt ut informasjon til beboerne i form av rundskriv, samt oppslag på borettslagets oppslagstavler. Borettslaget har også et eget infohefte som ligger tilgjengelig på vår hjemmeside.
Og apropos hjemmeside, i tillegg ligger det her mye nyttig informasjon, samt et arkiv hvor rundskriv, infohefte og mye annen nyttig informasjon er samlet. Hjemmesiden oppdateres kontinuerlig, gjør det til en vane å regelmessig ta en titt på den. **www.rodtvedtbrl.no**

STYREKONTOR

Styret har kontor i underetasjen i Rasmus Engers vei 2a.
Bortsett fra i juli og på helligdager treffer du her representanter for styret hver torsdag mellom klokken 19.00 – 20.00.
I åpningstiden når du oss på telefon 22 25 29 20, utover det blir vår e-postadresse regelmessig sjekket; **styret@rodtvedtbrl.no**
Du kan selvfølgelig også benytte postkassen utenfor Rasmus Engers vei 2a.

Har du saker du ønsker behandlet på styremøte bør du merke deg at styret vanligvis har styremøter den første torsdagen hver måned. Klager som ønskes behandlet på styremøte må være skriftlig enten via e-post eller brev i postkassen utenfor Rasmus Engers vei 2a.

For øvrig er det selvfølgelig mulig å avtale møte med hele eller enkelte representanter for styret på andre dager. Ta kontakt med oss så ordner det seg, vi er her for deg.

VAKTMESTERTJENESTE

Styret har arbeidsgiveransvar for fast ansatt vaktmester. Vaktmester er en svært viktig del av borettslaget, så det er en oppgave styret prioriterer høyt.

Vaktmester Rolf-Arne Hansen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Styret vil fremheve det gode samarbeidet med vaktmesteren vår, og vi er svært fornøyde med arbeidet han utfører for borettslaget og alle oss som bor her. Stillingsbeskrivelsen er utarbeidet i samarbeid mellom styret og vaktmester og inneholder arbeidsoppgaver og prioriteringer. Har du som beboer tips, ideer, innvendinger eller klager vedrørende vaktmesters arbeid, er det uten unntak styret som skal kontaktes.

Vaktmester har arbeidstid mandag til torsdag 07.00 - 15.30, fredager 07.00 - 13.00. Vaktmester kan i arbeidstiden kontaktes på telefon 97 77 48 15.

Vi ber om at man ikke kontakter vaktmester utenom arbeidstid så sant det ikke er akutte og svært alvorlige hendelser (f.eks. ved vannskader med fare for større skade på bygning og lignende).

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996, med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap/borettslag er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygg- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg/utstyr. Arbeidsmiljø og sikkerhet for vaktmester er også et viktig punkt i HMS-arbeidet

Når det gjelder elektrisk anlegg/utstyr er fordeling av ansvaret som følger;
Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder anlegg og utstyr i den enkelte leilighet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Styret har utnevnt en egen HMS-ansvarlig i styret som sørger for at vernerunder blir utført og at alt HMS-arbeid er koordinert og blir fulgt opp og utført.

Styret har også inngått serviceavtaler med eksterne aktører i forbindelse med heiser, vaskerier, traktor/gressklipper m.m. I tillegg er det i vaktmesters stillingsbeskrivelse innarbeidet HMS-rutiner.

Styret i Rødtvedt Borettslag har opprettet en pårørendeliste/kontaktpersonliste. Dette er en liste hvor den enkelte beboer kan registrere seg og sine nærmeste pårørende med navn og telefonnummer. Pårørendelisten er noe vi har etablert slik at vi har en kontaktperson hvis vaktmester eller beboere ikke har sett noe til naboen sin på en stund og kanskje frykter at noe har skjedd.
Det kan også være greit med en slik liste ved for eksempel brann eller innbrudd. Vi understreker at dette er en frivillig ordning som er til for beboernes egen sikkerhet. Ønsker du å registrere deg i denne lista tar du kontakt med oss i styret.

Styrets HMS-ansvarlig og vaktmester har i 2025 gjennomført vernerunde.

Smart elektro utbedret i 2025 mindre mangler tilknyttet årlig kontroll av det elektriske anlegget i fellesområder.

I forbindelse med HMS-arbeidet har styret i flere år foretatt målinger av radonforekomst i borettslagets leiligheter og fellesareal. Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Den forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jordsmonn. Type byggegrunn og bygningens konstruksjon er viktige faktorer som påvirker radonnivået innendørs, ventilasjon er også en viktig faktor. Statens strålevern anbefaler at radonverdier holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at det alltid bør utføres tiltak når radonverdiene i ett eller flere oppholdsrom overstiger et bestemt nivå. Det ble også i 2024 foretatt måling av radon i utvalgte leiligheter, og ingen av målepunktene viste for høye verdier.

I forbindelse med radon vil vi si litt generelt om dette og inneklimaet for øvrig. Forekomst av radon henger mye sammen med graden av ventilasjon. Bor du på bakkeplan og ikke sørger for riktig og god ventilasjon øker risikoen for høy forekomst av radongass i leiligheten din. Ventilasjon er også viktig for deg som bor oppover i etasjene. Her er ikke radon problemet, men derimot dårlig inneklima, fukt- og soppskader. Dårlig ventilasjon kan resultere i høy luftfuktighet i leiligheten din. Dette kan være skadelig for bygget, men først og fremst kan det medføre ubehag og i ytterste konsekvens helsefare for deg.

Husk derfor at du ikke stenger igjen luftelukene på vegger, og heller ikke lufteslisser over vinduene. Har du avtrekksvifte over komfyren, og/eller baderomsvifte som er koblet direkte til ventilasjonskanal, så er noen av disse viftene slik konstruert at hvis viften ikke går så er luftekanalen tett. Dette redusere utluftingen av leiligheten din.

Skal du pusse opp eller foreta ombygging i leiligheten din er det svært viktig å huske på ventilasjonen i leiligheten. Fjerning/tetting av ventilasjonskanaler må ikke gjøres, det vil som nevnt få uheldige konsekvenser. Likeledes er det å fjerne eller sette opp nye vegger noe som kan påvirke ventilasjonen i leiligheten din, det samme ved bytte av innvendige dører. Ved modernisering av kjøkken hender det at noen monterer skap foran utluftingsventil, eller kobler avtrekksvifte til denne ventilen. Vær da klar over at du stenger en av to utluftingsventiler i leiligheten din og dette vil påvirke inneklimaet negativt i din leilighet. I tillegg vil vi minne om at eventuelle følgeskader etter ombygginger kan helt eller delvis bli belastet eier av leilighet. Har du spørsmål rundt dette, eller du har planer om ombygging i leiligheten din, så ta gjerne kontakt med vaktmester eller styret på forhånd.

Vaktmester kan og foreta en befaring hos deg og gi deg gode tips og råd rundt dette, ta bare kontakt med ham og avtal tidspunkt for befaring.

Vaktmester har regelmessig kontroll av tak, samt takrenner og nedløp, for å forsikre seg om at ikke farlige situasjoner kan oppstå. I tillegg oppfordrer vi deg som beboer til å gi beskjed til vaktmester eller styret hvis du ser at det er store istapper eller snøskavler som må fjernes. Du kan også fjerne dette selv fra balkongen hvis det er mulig og ikke medfører fare for verken deg selv eller andre.

En del av HMS-arbeidet omfatter tiltak mot skadedyr. Rødtvedt Borettslag har avtale med firma Antec når det gjelder forebyggende arbeid slik at vi minimerer risikoen for skadedyr, samt oppfølging av konkrete tilfeller av skadedyr som måtte forekomme. Minner om at du aldri må tømme matrester i toalett eller vasken, det kan lokke til seg rotter. Oppdager du kakerlakker, veggedyr, skjeggkre eller andre dyr i leiligheten din må du umiddelbart ta kontakt med styret eller vaktmester. Kostnader forbundet med kontroll og fjerning av skadedyr er det borettslaget som dekker.

Den årlige rens av ventilasjonskanalene fra vaskeriene i Rasmus Engers vei 2d og Rødtvetveien 16 er i 2025 utført.

Tiden vi lever i, og omstendighetene i verden, har dessverre resultert i at vi i større grad må forberede oss på mulige eksistensielle kriser. Styret og vaktmester har derfor i 2025 ryddet og klargjort tilfluktsrommene i borettslaget.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Styret jobber kontinuerlig med brannsikkerheten i laget.

I henhold til offentlige forskrifter skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. I Rødtvedt Borettslag er det blitt montert røykvarslere og brannslange i samtlige leiligheter. Årsaken til at det er valgt brannslange framfor brannslukkingsapparat er flere. Et brannslukkingsapparat varer i svært kort tid, ofte bare rundt 30 sekunder. For personer med nedsatt styrke og/eller funksjonsevne vil et brannslukkingsapparat i tillegg være tungt å håndtere.
Et brannslukkingsapparat er og avhengig av at borettslaget regelmessig gjennomfører kontroller av disse, det kan både være ressurs- og kostnadskrevende. En brannslange har ingen av disse utfordringene, den er lett og hurtig å betjene, samt at den har både større kapasitet og varighet.
Andelseier/beboer har ansvaret for at utstyret er på plass og fungerer. Styret vil minne om at det er ditt ansvar som beboer å regelmessig sjekke at brannslange og røykvarslere er på plass, og at du regelmessig kontrollerer røykvarslerne. Defekte varslere eller mangel av/skade på brannslange skal varsles til vaktmester eller styret.

I alle kjellere er det montert brannslukkingsapparater.

Husk at det ikke må settes noe foran brannslanger og rømningsveier som enten sperrer disse eller gjør det vanskelig å bruke i en eventuell nødsituasjon.

Videre har styret gått igjennom rutiner ved en eventuell brann og evakuering. Møteplassen ved eventuell evakuering, uansett hvilken blokk det gjelder, er «bassenget». «Bassenget» er den store åpne plassen mellom Rødtvetveien 16, 18 og Sandåsveien 4/6.

Styrets medlemmer og vaktmester har ved en eventuell evakuering refleksvester det står henholdsvis **styret** og **vaktmester** på. Se forøvrig branninstruks som henger på oppslagstavlen i oppgangen din og på vår hjemmeside.

Grunnet høyblokkas spesielle konstruksjon, med trapper opp og ned til leiligheter samt trapper inne i leilighetene, har Brann- og Redningsetaten regelmessig befaring og gjennomgang her. Det behøver derfor ikke bety at det er brann selv om du skulle møte på brannmannskap i høyblokka.

Samtlige husstander fikk i 2025 utdelt nye batterier til røykvarslerne til jul, og alle brannslukningsapparat i kjellere ble kontrollert**.** Sjekk at du har byttet batterier, årets batterier er blå og gule. Mangler du batterier kan du kontakte vaktmester eller styret.

Husk at hvis du hører en røykvarsler som varsler, må det alltid reageres!

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i selskapet Protector. Fullverdiforsikret betyr at forsikringsselskapet har ansvar for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også godkjente bygningsmessige endringer som den enkelte andelseier gjør inne i boligen, forutsatt at disse er utført etter de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Forsikringspremien Rødtvedt Borettslag betaler har, som det meste annet, økt de siste par årene. Men alle vi som bor her har både mulighet og ansvar for å påvirke hvor dyr forsikringen vår blir i framtiden. Prisen vi betaler beregnes blant annet etter hvor mange skader vi har, hvor kostbare de enkelte skadene er, og hva slags skader det er. Som beboer er det mye du kan gjøre for å bidra til å holde skadefrekvensen lav og utgiftene nede. Blant annet må du jevnlig sjekke det elektriske anlegget i leiligheten din, likeledes bør du regelmessig kontrollere vannkraner og tilkoblinger.

Ved økning i forsikringsskader risikerer vi økning av borettslagets forsikringspremie. For et så stort borettslag som Rødtvedt Borettslag snakker vi fort om flere hundre tusen kroner i året i økt forsikringspremie. Dette vil fort kunne risikere høyere husleie for oss alle. Din innsats er derfor viktig i forhold til våre forsikringsutgifter, og dermed husleien vi alle betaler.

Av kostnadsdrivende forsikringsskader vil vi nevne vannskader og skader fra bad. Vann- og fuktskader på bad vil i utgangspunktet ikke bli dekket av forsikringen, men følgeskader på andre leiligheter blir dekket. Imidlertid kan både forsikringsselskap og borettslaget kreve erstatning fra leiligheten som har forårsaket følgeskader. Har du derfor et gammelt bad må du sørge for at det ikke oppstår vann- eller fuktskader. En full rehabilitering av badet er dyrt, så et godt råd dersom du har et gammelt og slitt bad er å sette inn et lukket dusjkabinett. Da minsker du risikoen for fuktskader vesentlig. Ta gjerne kontakt med vaktmester eller styret hvis du har planer om å pusse opp badet ditt. Vi har mye erfaring og flere gode tips og råd. Se ellers punktet om fuktskader.

Hvis du opplever skade i leiligheten din som du mener borettslagets forsikring skal dekke, må du straks melde skaden til vaktmester, eller eventuelt styret. Ved forsikringsskader der

borettslagets forsikring blir benyttet vil andelseier måtte dekke egenandelen. Egenandelen er i utgangspunktet 12.000,-, men kan variere avhengig av type skade.

Der det tydelig er uaktsomhet som er årsak til skaden kan og vil styret kunne kreve hele eller deler av skaden dekket.

Styret anbefaler alle å tegne egen innboforsikring.

FUKTSKADER

Til tross for at vi nevnte litt om dette både under temaene «HMS» og «Forsikring», vil vi vie et eget punkt til dette temaet. De dyreste og mest omfattende skadene vi har er stort sett vannskader. I den forbindelse må du huske at selv om badet er flislagt, er det ikke en garanti mot fuktskader. Fliser er ikke tette, de trekker vann, det er derfor helt avgjørende at underlaget under flisene er vanntett. Er du usikker på historikken som gjelder vedlikehold av badet i leiligheten du bor i, eller ikke vet om grunnarbeidet er korrekt utført, anbefaler vi at det ikke dusjes direkte på vegger og gulv.

Det er derfor særdeles viktig at hver enkelt av oss gjør sitt til at det ikke oppstår fuktskader. Blir det for dyrt for deg med en fullstendig oppussing av badet ditt er installering av lukket dusjkabinett et veldig bra og mye billigere alternativ. Det må også nevnes at slitte kjøkken- og baderomskraner er en risiko.
Det er ditt ansvar som beboer å sjekke at slikt er i forsvarlig stand, og at det byttes/repareres før skade oppstår. Det er også viktig at alle i hele husstanden vet hvor stoppekranen(e) er. Er du i tvil om hvor stoppekranen(e) i din leilighet er kan vaktmester kontaktes for en befaring. Vi minner uansett om at fukt- og vannskader på bad ikke dekkes av noen forsikring, men må dekkes av den enkelte beboer i sin helhet!

Skal du pusse opp badet ditt, sørg da for at det er autoriserte rørleggere som gjør dette, og at våtromsnormen følges. Husk at ved vann- og fuktskader er du ansvarlig for jobben som er utført, også for eventuelle følgeskader hos naboene.

BORETTSLAGETS LÅN

Borettslaget hadde lån i Husbanken og Handelsbanken.

- Lånet i Husbanken hadde flytende rente og ble innfridd i sin helhet første halvår 2025.
- Lånet i Handelsbanken hadde fastrenteavtale fram til 15.04.2025 og rentesatsen var 2,1% nominell. Fra 15.04.25, da fastrenteavtalen utløp, gikk vi over til løpende rente på dette lånet.

For mer detaljer se notene.

TELEFONI

Det er mulig å etablere avtale om bredbåndstelefon via Telenor (IP-telefon).

KABEL-TV

Rødtvedt Borettslag har i mange år hatt avtale med Telenor (tidligere Canal Digital) om levering av kabel-TV tjenester og bredbånd.

I 2014 ble anlegget bygget om til et fiberbasert anlegg.

I 2023 ble avtalen reforhandlet og ny tre-års avtale ble inngått med oppstart 01.01.24.

Avtalen er en såkalt Komplett-avtale. Dette innebærer at alle leiligheter er utstyrt med bredbåndsmodem og digital TV-dekoder. Bredbåndsmodemet inkluderer internettilgang og i skrivende stund har du en basishastighet på 150 Mbps.

Avtalen er slik at man har en del faste TV-kanaler og en poengpakke man kan bruke til valgfrie kanaler. Det er også mulig med filmleie og annet gjennom tjenesten T-We som også inngår i avtalen.
Ønsker du flere kanaler eller høyere hastighet utover det din poengpakke gir mulighet til er det en enkel sak å øke dette, men det må du selv betale.

Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement eller bredbånd, eller du ønsker å øke hastighet eller annet, kan du gå inn på **www.telenor.no/privat/** og logge inn på **Min Side**. Du kan og ringe Telenor på nummer 09000.

Ingen må for øvrig gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget. Alle påførte skader på utstyr eller anlegg vil kunne bli belastet den enkelte beboer

Til slutt minner vi om at dekoder, ruter og eventuelt utstyr forbundet med disse tilhører leiligheten og må ikke fjernes ved flytting.

STRØMAVTALE

Borettslaget har strømavtale med Polar Kraft AS til fellesområdene våre.

Når det gjelder strømmen i din egen leilighet må du selv inngå strømavtale, og du står fritt til å velge hvilken leverandør du ønsker.

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Andelseierne får av forretningsfører tilsendt skjema med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler samt ligningsverdi. Omsetning av selskapets leiligheter skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for leilighetene hverken hos styret eller forretningsfører.

BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating er navnet på det som før het framleie, eller utleie. Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse. Man må eie og selv bo i leiligheten i minst ett år før man kan søke om bruksoverlating, og du kan da få innvilget utleie inntil tre år.
Det er unntak på bokrav ved blant annet arveoppgjør. Det er også innført endring i regelverket vedrørende kortidsutleie fra 01.01.2020 hvor det nå er gitt mulighet til korttidsutleie inntil 30 dager per år. Det er uansett viktig at vi alle husker på hvorfor vi har restriksjoner i forhold til det å leie ut leiligheten sin. For å sikre et trygt og godt bomiljø er

det en fordel med en stabil beboersammensetning over tid. Ved utleie kommer det stadig nye mennesker inn og ut i borettslaget, mennesker som ikke nødvendigvis har en tilhørighet til borettslaget eller området, og kanskje heller ikke ivaretar eller tar de samme hensyn til naboer og område.

Når det gjelder utleie/bruksoverlating, både kortvarige og langvarige, så skal du alltid søke på forhånd, og alle spørsmål og søknader rettes til vår forretningsfører Usbl.

Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og borettslagets vedtekter og kan i ytterste konsekvens føre til salgspålegg/tvangssalg. Se gjerne hjemmesiden for mer info og detaljer.

P-PLASSER

Det er dessverre dårlig kapasitet på p-plasser i borettslaget. Vi har plasser til snaut halvparten av leilighetene og det er viktig at de som leier p-plass virkelig har behov for den. Vær derfor solidarisk med naboene dine og si fra deg p-plassen hvis du ikke har et reelt behov for plassen og bruker den regelmessig (jfr. Retningslinjer for leie av parkeringsplass).

En del av p-plassene har uttak for strøm til kupé- eller motorvarmer. Skal det kobles til motorvarmer eller kupévarmer er det begrenset kapasitet på det elektriske anlegget, det er derfor kun anledning til å koble til en av delene samtidig. Tilkobling bør også foretas med et tidsstyrt ur, dette for å redusere kostnadene og belastningen på det elektriske anlegget. Det er også viktig at det sørges for at tilkobling er korrekt og godkjent utført. Kabler gjennom dør- og vindusåpning er ikke godkjent tilkobling.

Vedrørende lading av el-bil har vi svært begrensede muligheter. Det elektriske anlegget vårt er ikke dimensjonert for dagens krav og behov til lading av el-bil, vi har derfor kun en håndfull plasser med lademulighet.

På generalforsamlingen i 2025 ble det vedtatt å opprette en egen arbeidsgruppe uavhengig av styret som skal se på muligheter for etablering av ladeplasser for el-bil i borettslaget. Har man el-bil er det uansett gode muligheter for lading i nærområdet da Oslo kommune har etablert ladeplasser for el-bil både i Rasmus Engers vei og i Rødtvetveien.

Borettslaget har og avsatt 3 plasser til bildeling. Det er firmaet Bilkollektivet som drifter dette. Ønsker du å benytte deg av denne tjenesten tar du direkte kontakt med Bilkollektivet på telefon 47 86 10 10 eller via deres nettside www.bilkollektivet.no

Ønsker du p-plass, har spørsmål om ventetid for p-plass eller du ønsker å si opp p-plass, er det vaktmester som håndterer dette og som skal kontaktes.

Hvis du leier p-plass og skal selge eller leie ut leiligheten din, må du huske på at p-plassen ikke følger leiligheten og du bør informere ny eier om dette.

Borettslaget har egne oppstillingsplasser for motorsykler og mopeder til fri benyttelse.

Når det gjelder gjesteparkering har borettslaget dessverre ingen slike, gjester er derfor henvist til ordinær gateparkering.

Firmaet P-service utfører parkeringskontroll i borettslaget, pass derfor på at verken du eller dine gjester parkerer inne på lagets område, eller feilparkerer på en av de reserverte plassene. Dette kan resultere i gebyr og i verste fall borttauing. Telefon til P-service er 41 25 53 84. Dette kan brukes hvis noen feilaktig har parkert på din leide plass. I denne sammenheng ønsker vi og å minne om at det er ønskelig at borettslagets område er tilnærmet bilfritt. Vi ber derfor om at kjøring inn på borettslagets område begrenses til et absolutt minimum.

Rødtvet Gård har garasjer til utleie. Ta kontakt med styret så vil vi videreformidle kontakt med Rødtvet Gård hvis du er interessert i leie av garasje.

UTEOMRÅDE

Uteområdene våre består av store grøntareal som hele tiden må vedlikeholdes. Plener og hekker må klippes og trimmes, trær/busker må beskjæres og i enkelte tilfeller byttes ut. I 2025 måtte vi fjerne noen døde trær, samt beskjære andre.

I 2018 ble det opprettet parsellhager i borettslaget. Her ble det mulighet for borettslagets beboere til å plante og dyrke det de måtte ønske. Dette er blitt et populært tiltak, og også i 2024 var det mange som benyttet seg av muligheten til å dyrke sine egne blomster og grønnsaker. Ønsker du en parsell kan du ta kontakt med vaktmester eller styret for nærmere informasjon.

Videre når det gjelder uteområde så ble områdene utenfor både Rasmus Engers vei 2 og Rødtvetveien 11. Asfalten i borettslaget begynner å bli slitt flere steder så styret vil i årene framover sørge for at hele området vil få ny asfalt.

RENHOLD

Borettslaget har avtale om renhold med firmaet Rene Trapper. I tillegg til renhold omfatter også avtalen levering av matter i inngangspartiene på vinterstid.
Utvendig renhold, som for eksempel fjerning av grus og lignende, utføres av vaktmester.

VEDLIKEHOLD OG INVESTERINGER

En stor del av borettslagets ressurser, både økonomiske og arbeidsmessige, går med til vedlikehold. Det er både det daglige løpende vedlikeholdet og de litt større prosjektene.

I tillegg er det regelmessig behov for investeringer i nytt redskap og utstyr.

Hvert år, i forbindelse med utarbeidelse av neste års budsjett, har vi en gjennomgang der vi utarbeider en vedlikeholdsplan med oversikt over hvilke investeringer og vedlikehold som skal gjøres. Vedlikeholdsplanen ses et annet sted i heftet du nå leser.

- I 2025 hentet styret inn tilbud fra tre aktører til å utarbeide en tilstandsrapport, Obos Prosjekt, Usbl Prosjekt og Selvaag Prosjekt. Etter nøye gjennomgang ble Obos Prosjekt valgt til å foreta befaring og utarbeide en rapport. I tillegg kontaktet styret ulike aktører og andre borettslag som både hadde gjennomført full rehabilitering av alle våtrom og/eller rørfornying. Styret la så fram resultatet av disse undersøkelsene på en ekstraordinær generalforsamling høsten 2025. Generalforsamlingen vedtok der å igangsette rørfornying i samtlige blokker og leiligheter, samt å skifte ut alle gamle varmtvannsberedere i leilighetene. Arbeidet vil påbegynnes i 2026.

- Styret og vaktmester hadde i 2025 en gjennomgang av alle vaskerier med en vurdering av kriteriene for utskifting av maskinparken. Konklusjonen ble at vi fortsetter rutinen med å fortløpende bytte ut maskiner etter hvert som de får problemer som resulterer i større reparasjonskostnader framfor å bytte ut maskiner som fungerer utelukkende begrunnet i alder. I 2025 ble det byttet maskiner i Rødtvetveien 16 og 18.
- Firmaet vi hadde hatt serviceavtale med på heisene de siste årene utviklet seg dessverre i løpet av 2024 negativt. Styret og vaktmester så seg derfor nødt til å finne ny servicepartner. Dette arbeidet ble relativt komplisert og ny avtale med ny aktør kom ikke på plass før i andre halvdel av 2025. Ny servicepartner konstaterte, etter en grundig gjennomgang av begge heiser, at drivskiver og wirer med mere måtte skiftes. Dette ble en kostnad på nærmere 400.000,- som det ikke var budsjettert med i årets budsjett. Gjennomgangen viste også at i løpet av en fem års periode må vi tenke på fullstendig rehabilitering/utskifting av heisene.
- Styret og vaktmester arbeider som nevnt kontinuerlig med både nye og eksisterende avtaler, serviceavtalen vi har på traktor ble også avsluttet i 2025 og ny samarbeidspartner valgt.

BOMILJØ

Styret og vaktmesters mål er at det skal være trygt og trivelig både å bo og jobbe i Rødtvedt borettslag.

For å ta det med trygt først. Rødtvedt Borettslag er et trygt sted å bo og jobbe, men vi har de siste par årene dessverre registrert flere tilfeller av bruk og omsetning av narkotiske stoffer både i nærområdet vårt og dessverre i borettslaget. Vi har alle et ansvar for å holde både borettslaget og nærområdet trygt, og håper at vi alle kan stå sammen om å bekjempe dette. Vi minner også om at bruk av ulovlige rusmidler, som røyking av hasj, marihuana og lignende ikke er akseptabelt verken på fellesområder eller i den enkelte leilighet. I tillegg til at det er ulovlig er det også svært sjenerende for naboer og oppleve dette. Vi ber derfor alle om å bidra til at dette ikke forekommer i Rødtvedt Borettslag.

Bortsett fra dette er det både trygt og trivelig hos oss, og i tillegg til vedlikehold, investeringer og økonomistyring forsøker vi også å gjennomføre rene trivselsfremmende tiltak. På våren 2025 arrangerte vi busstur for beboerne, og vi tok da turen til Strömstad inkludert båttur til Sandefjord. Ny busstur til Sverige ble det nærmere jul, da til Charlottenberg, og flere beboere benyttet anledningen til å handle inn litt til jul.

Videre hadde vi Ruskenaksjon på vårparten der mange av beboerne sørget for at det ble ryddet og gjort fint til 17.mai og sommersesongen.

Og når vi snakker om sommeren; den store årlige, og populære, sommerfesten ble selvfølgelig arrangert også i 2025. Som alltid ble det servert middag med drikke til, og det var musikalsk underholdning og quiz med fine premier. I tillegg hadde vi et ekstra populært tilbud til de yngre i tilknytning til årets sommerfest. På formiddagen, før sommerfesten gikk av stabelen, satte vi opp et stort hoppeslott til stor glede for svært mange barn. Går du inn på hjemmesiden vår og klikker deg inn på ***arkiv*** så finner du der helt nederst noe som heter ***older post***. Der finner du en koselig artikkel med bilder fra årets sommerfest.

Av sosiale tiltak ble året, som vanlig, avsluttet med den årlige tradisjonen med tenning av juletre første søndag i advent. Grorud ungdomskorps stilte som vanlig opp med koselige julesanger og et stort antall beboere i alle aldre koste seg med gløgg og pepperkaker.
På toppen av det hele dukket nissemor opp med en sekk med godteposer til alle barna!

Vi oppfordrer deg til å være med på disse arrangementene, det er svært hyggelig og du får mulighet til å bli kjent med verdens beste naboer! I tillegg er du med på å skape den gode samhørighet, fellesskap og tilhørighet som kjennetegner Rødtvedt Borettslag.

Så til tross for rekordhøy økning i kommunale avgiftene, og generell prisøkning, håper vi også i 2026 å kunne invitere deg på busstur, sommerfest og annet.

Har du for øvrig ideer til andre ting du ønsker gjort her i borettslaget, eller forslag og tips til endring av etablerte arrangement, ta gjerne kontakt med oss!

Styret og vaktmester er her for deg, og vi har jo alle det samme målet;
Rødtvedt Borettslag skal være et trygt og trivelig sted å bo og jobbe 😊

Organisasjonsnummer:	947 954 636
Organisasjonsform:	Borettslag
Stiftelsesdato:	12.02.1959
Overført til Foretaksregisteret:	14.11.1988
Foretaksnavn:	Rødtvedt Borettslag
Forretningsadresse:	Boligbyggelaget Usbl Arbeidersamfunnets plass 1 0181 OSLO
Kommune:	0301 OSLO
Land:	Norge
Styre:	
Styrets leder:	Edvin Olav Hammervold Rødtvetveien 16 0955 OSLO
Styremedlem:	Bjørn Sverre Nilsen Kristina Gundersen Elin Nesset Miriam Haave
Varamedlem:	Faiza Mohammed Beien Thomas Würtz Olsen
Signatur:	Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.
Revisor:	Godkjent revisjonsforetak Organisasjonsnummer 993 606 650 BDO AS Bygdøy allé 2 0257 OSLO
Regnskapsfører:	Godkjent regnskapsforetak Organisasjonsnummer 950 285 680 BOLIGBYGGELAGET USBL Arbeidersamfunnets plass 1 0181 OSLO
Vedtektsfestet formål:	Borettslag.

Firmaattesten inneholder opplysninger registrert i Foretaksregisteret om et bestemt foretak identifisert med organisasjonsnummer.

Opplysningene omfatter forhold som er registrert i Foretaksregisteret pr. utskriftsdato.

Meldepliktige forhold som ikke er meldt, og som er i strid med det som er registrert, kan ikke gjøres gjeldende overfor tredjemann, med mindre denne kjente til eller burde kjent forholdet, jf foretaksregisterloven § 10-1.

Enhver har rett til å gjøre seg kjent med det som er registrert i Foretaksregisteret. Dette gjelder imidlertid ikke fødselsnummer.

Beskrivelse tjenester som er inkludert i det faste honoraret eller som bestilles løpende ved behov iht. Prisliste	Frekvens	Inkludert/ Bestilling
• Holde løpende kontakt med styret vedrørende normal forvaltningsdrift og administrasjon	Løpende	Inkludert
• Bistå Kunden med vesentlige endring av vedtekter og husordensregler	Løpende	Bestilling
• For løsning/rådgivning av saker som krever merarbeid ut over enklere veiledning, slik beskrevet ovenfor, vil Usbl kunne fakturere iht. gjeldende timesats. Usbl plikter for hver enkelt sak å, i forkant, opplyse Kunden om at eventuelt merarbeid vil bli fakturert	Løpende	Bestilling
• Kunne bistå Kunden med oppgaver som f.eks. spesifisering av andeler i eget eie, støtte/rådgivning ved større utbygginger, salg av fellesareal, o.lign.	Ved behov	Bestilling
Kunden skal: • Sette seg inn i Usbls dokument «Styrevervet, trinn for trinn» som beskriver et styres oppgaver og forpliktelser, samt egne vedtekter og ordensregler		
1.13 Eierskifte/overdragelser og bruksoverlating/utleie		
Usbl skal: • Kontrollere at Kundens vedtekter overholdes i forbindelse med godkjenning av ny eier, herunder evt. bestemmelser om forkjøpsrett. Godkjenning av ny eier publiseres til Kundens styre på Portalen for avgjørelse (utgår dersom tjenesten nedenfor er avtalt at skal utføres av Usbl)	Løpende	Inkludert
• Godkjenne ny eier etter nærmere avtale og fullmakt fra Kunden	Løpende	Bestilling
• Registrere og godkjenne bruksoverlating/utleie	Løpende	Bestilling
Kunden skal: • Holde Usbl løpende orientert om, og evt. avtale nærmere om, endringer i interne regler som berører ethvert eierskifte		
1.14 Registrering, arkivering og videreformidling av opplysninger om Kunden		
Usbl skal/kan: • Sørge for lovfestede meldinger til Brønnøysundregistrene. Offentlige gebyrer som Usbl betaler på vegne av Kunden, blir belastet Kunden direkte	Løpende	Inkludert

I 2026 er det tre verv i styret som er på valg. Alle tre har ytret ønske om gjenvalg. Valgkomitéen har gjennom bl.a. oppslag i oppgangene oppfordret beboere til å melde seg, dersom de ønsket å stille til valg til styret eller valgkomitéen. Valgkomitéen har ikke mottatt noe respons fra beboere til verv i år.

Valgkomitéens innstilling:
Styreleder Edvin Hammervold velges for to nye år (2026-2028).
Styremedlem: Miriam Haave velges for to nye år (2026-2028).
Vararepresentant: Thomas Olsen velges for to nye år (2026-2028).

Valgkomitéens innstilling i kommende periode (2026-2027):

Styreleder: Edvin Hammervold (2026-2028).
Styremedlem: Kristina Gundersen (2025-2027).
Styremedlem: Bjørn Nilsen (2025-2027).
Styremedlem: Miriam Haave (2026-2028).
Styremedlem: Elin Engen (2025-2027).
Vararepresentant: Faiza Beien (2025-2027).
Vararepresentant: Thomas Olsen (2026-2028).

For valgkomitéen er Ann-Kristin Hernar på valg og stiller til gjenvalg. Samt det også i år er en vakant i valgkomitéen.

Valgkomitéens innstilling i kommende periode (2026-2027):

Valgkomitéen:
Ann-Kristin Hernar (2026-2028).
«Vakant» (2026-2027).
Deborah Arnesen (2025-2027).
Morten Olsen (2025-2027).
Bjørnar Wehn (2025-2027).

RØDTVEDT BORETTSL	**ÅRLIG VEDLIKEHOLDSPLAN 2026**					
Bygningsdel/tegn.ref.	**Tiltak**	**Kategori**	**Utføres av:**	**Kostnad**	**Utført**	**Utføres**
Brannsikring	Info til beboerne	Lov/Off/Sikk	Styret			Årlig
Brannsikring	Jevnlig vedlikehold/oppfølging	Lov/Off/Sikk	Styret/vaktmester			Regelmessig
Brannsikring	Kontroll av brannslukkere i fellesområder	Lov/Off/Sikk	Ekstern			Årlig
El - anlegg						
El - anlegg	Kontroll av elektrisk anlegg i fellesareal	Vedl/Sikk	Ekstern			
El - anlegg						
Heisene						
Heisene	Service m/vedlikehold	Lov/Off/Sikk	Ekstern			Regelmessig
Lekeplass	Kontroll/vedlikehold	Lov/Off/Sikk	HMS-ansvarlig/vaktm.			Årlig/regelmessig
Renne/nedløp/beslag	Kontroll og vedlikehold	Vedl/Sikk	Vaktmester			Regelmessig
Trimrommet	Kontroll og vedlikehold	Vedl/Sikk	Vaktmester			Regelmessig
Bygninger	Male postkasser	Vedl	Ekstern	20.000,-		
Bygninger	Sjekk av katodisk anlegg - Rødtvetveien 16	Vedl		10.000,-		
HMS	Vernerunde	Sikk	HMS-ansvarlig/vaktm.			Årlig
Vaskeriene	Reparasjon og utskifting	Vedl	Ekstern	120.000,-		
Vaskeriene						
Maskinparken						
Ventilasjon	Rens av vent.sjakter - vaskeriene blokk A&B	Vedl/Sikk	Ekstern			Årlig
Utomhus	Kontroll av grøntanlegg	Vedl	Vaktmester/styret			
Utomhus	Asfaltering	Vedl	Ekstern	600.000,-		
Utomhus	Nye søppelkasser + div. grøntanlegg	Vedl	Vaktmester/ekstern	120.000,-		

Større vedlikehold og investeringer

2025 Asfaltert utenfor Rasmus Engers vei 2 og Rødtvetveien 11

2024 Montert automatiske døråpnere og malt trapper i nødutgang i Rødtvetveien 16.

2023 Vaskeriene i Rødtvetveien 16 & Rasmus Engers vei malt, de øvrige vaskerier nedvasket. Utvendig branntrapper Rødtvetveien 16, trimrommet og alle ventilasjonspiper malt.

2022 Asfaltert flere områder, rengjort fasader, delt ut nye røykvarslere til samtlige leiligheter, rehabilitert trapper inngangsparti Rasmus Engers vei 2 og.

2021 Ny traktor

2020 Nye utemøbler i fellesområdene

2019 Oppført sykkelbod og ny tørkebås ved Rasmus Engers vei 2

2018 – 2021 Installert avfallsbrønner i hele borettslaget

2018 Høyttrykksspylt kjøkkenavløp og sluk i samtlige leiligheter. Etablert parsellhager.

2016 - 2018 Malt alle oppganger

2015 Byttet alle vinduer og balkong/hagedører i samtlige leiligheter. Renset ventilasjonskanaler i Rasmus Engers vei 2, Rødtvetveien 5/7 og Sandåsveien 4/6

2014 Renset ventilasjonskanaler i Rødtvetveien 9/11/16/18. Nytt porttelefonanlegg i Rødtvetveien 5/7/9/18 og Sandåsveien 4/6. Installert nytt fibernett (TV/internett).

2013 Etablert ny lekeplass

2012 Nytt porttelefonanlegg i Rødtvetveien 11

2011 Nytt porttelefonanlegg i Rasmus Engers vei 2

2010 Nytt porttelefonanlegg i Rødtvetveien 16
Høyttrykksspylt kjøkkenavløp og sluk på bad i Rødtvetveien 16 og Rasmus Engers vei 2

2009 Høyttrykksspylt kjøkkenavløp og sluk på bad i Rødtvetveien 5/7/9/11/18 og Sandåsveien 4/6

2008 Installert brannslange og røykvarslere i samtlige leiligheter. Nytt takbelegg på nødutganger og heishus i Rødtvetveien 16

2007 Alle vaskerier renovert – malt og flislagt

2004 - 2006 Nytt takbelegg Rødtvetveien 11, 16, 18 og Sandåsveien 4/6

2004 Drenert og isolert grunnmur Rødtvetveien 18

2003 Nye heiser Rødtvetveien 16. Nytt takbelegg Rasmus Engers vei 2. Rehabilitert betong og montert nye innglassede balkonger – samtlige blokker

2002 Nytt takbelegg Rødtvetveien 5/7/9. Byttet stoppekraner og varmtvannsberedere i samtlige leiligheter

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 19.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Rødtvedt Borettslag

Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00
Rødtvet Skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Rødtvedt Borettslag

Tid og sted: Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Rødtvet Skole

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppheving av forbud mot oppbevaring og bruk av gass

5.2 Utredning av muligheten for å oppgradere alle parkeringsplasser med ladepunkt for elbil

5.3 Beplantning for å verne mot støy og innsyn

5.4 Utbedring av sykkelbod ved Rasmus Engers vei 2

5.5 Mistillit mot styreleder

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

7 Valgkomiteens innstilling

8 Større vedlikehold og rehabilitering/vedlikeholdsplan 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. _____ ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppheving av forbud mot oppbevaring og bruk av gass

Forslag fra Floyd Nicklas Moen.

Forslag til vedtektsendring: Husreglenes paragrafer §9.3 og §9.4 oppheves og erstattes av en ny paragraf med ordlyd: Oppbevaring og bruk av gassbeholdere til gassgrill eller gassovn er tillatt med visse forbehold. Følgende retningslinjer skal følges, og signeres av hver enkelt beboer som ønsker å oppbevare/bruke gass, hvorpå styret holder oversikt over hvilke leiligheter som oppbevarer gass:

1. Gassbeholdere skal alltid oppbevares stående på stabilt underlag, slik at de ikke kan velte. Alle propanflasker i Norge er utstyrt med en sikkerhetsventil som kun fungerer etter hensikten hvis beholderen står oppreist.
2. Gassbeholderen må oppbevares på et sted med god lufting/ventilasjon. Oppstår det en lekkasje i beholderen, er det viktig at gassen kan sive vekk. Gass kan oppbevares både innen- og utendørs på f.eks balkong/hage.
3. Det må sikres god avstand til brennbare materialer og væsker.
4. Gassbeholderen må ikke utsettes for sterk varme. Hvis du oppbevarer gass ute, må beholderen stå i skyggen. Bruker du gass til grillen, må beholderen aldri settes under grillen. Oppbevares gassbeholderen på balkong, er det viktig å huske på at det kan bli svært varmt her på sommeren pga. innglassing.
5. Det er forbudt å oppbevare gassbeholdere i kjeller/loft.
6. Du kan maksimalt oppbevare én flaske på 5 kilo per boenhet.

Bakgrunn for forslag: Jeg ønsker med dette å fremme forslag om å oppheve det eksisterende forbudet mot oppbevaring av propangassbeholdere til gassgrill eller

varmeovn i borettslaget. Den nåværende vedtekten begrenser beboernes muligheter til å bruke propangass til matlaging og oppvarming, noe som særlig kan ha negative konsekvenser ved uforutsette situasjoner som strømbrudd eller andre krisesituasjoner, og hindrer også beboere i å følge DSBs (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) anbefalinger på sin sjekkliste for anbefaling for egenberedskap «Gass- eller parafinovn som er beregnet for innendørs bruk er et alternativ til vedfyring.» (https://www.sikkerhverdag.no/din-beredskap/hendelser-og-kriser/beredskap-i-hjemmet/)

1. Beredskap ved strømbrudd: Det finnes så vidt meg bekjent ingen annen tilgjengelig varmekilde i Rødtvedt Borettslag sine bygninger etter det på et tidspunkt ble besluttet å plombere piper og fjerne eksisterende peiser i leilighetene. Vi lever i en tid med økt fokus på beredskap og sikkerhet. Ved strømbrudd, som kan oppstå både kort- og langvarig, vil propangass være en trygg og effektiv løsning for både oppvarming og matlaging på f.eks gassgrill. Spesielt i vintermånedene er det viktig å ha tilgang til alternative varmekilder. Med et stort antall beboere i vårt borettslag, kan det være svært problematisk for sivilberedskapsmyndigheter å nå frem til så mange mennesker i et scenario hvor ingen har alternative varmekilder eller kokemuligheter, og i en kald vinterperiode en potensielt livskritisk situasjon.
2. Fleksibilitet og valgfrihet: Å tillate propangassbeholdere gir beboerne økt valgfrihet til å velge den energikilden som passer best for deres behov. Dette kan være spesielt nyttig for de som ønsker å benytte seg av gassgrill på terrasser eller balkonger, eller bruke en gassdrevet varmeovn som supplement til eksisterende oppvarmingsløsninger. Det er imidlertid viktig å fremheve at man må ta hensyn til sine naboer ved bruk av gass, og spesielt gassgrill.
3. Trygg oppbevaring og bruk: Moderne propangassbeholdere er utformet med høye sikkerhetsstandarder. Med enkle retningslinjer og opplæring kan trygg oppbevaring og bruk sikres, slik at risikoen for uhell minimeres og reelt sett ikke er tilstede sammenliknet med andre potensielle brannfarer rundt oss. Mange andre borettslag og sameier tillater oppbevaring og bruk av propangass, ofte med konkrete regler som beboerne plikter å følge.
4. Ingen forsikringsselskap har begrensninger på bruk og oppbevaring av gassbeholdere ment for husholdningsbruk.

Forslag til vedtak: Forslag til endring av vedtektene godkjennes.

Styrets innstilling: I tiden vi nå lever i deler styret forslagsstillers tanker rundt dette med beredskap. Styret arbeider i disse dager med beredskapsplaner for Rødtvedt Borettslag og dets beboere. Imidlertid vil styret på det sterkeste advare mot å tillate bruk og oppbevaring av gass i vårt borettslag. Styret har tidligere, i samarbeid med Brann- og redningsetaten, arrangert brannøvelser og demonstrasjon av blant annet slukkeutstyr i borettslaget. Der ble det demonstrert hvor stor eksplosjon en liten gassbeholder til et turkjøkken kunne forårsake ved oppvarming. En større beholder, slik som omtalt av forslagsstiller, vil ved brann eller oppvarming kunne skape dramatiske situasjoner i blokkbebyggelse slik vi bor i. Med tanke på beredskap kan man benytte parafinovn til oppvarming av både leilighet og mat. Styret anmoder på det sterkeste om å ikke oppheve forbudet mot bruk og oppbevaring av gass i borettslaget.

5.2 Utredning av muligheten for å oppgradere alle parkeringsplasser med ladepunkt for elbil

Forslag fra Floyd Nicklas Moen.

Forslag til vedtak: Det vedtas å sette ned en uavhengig arbeidsgruppe som innen utgangen av august 2025 skal utrede muligheten for å installere elbil-ladere på alle parkeringsplasser. Arbeidsgruppen skal innhente flere tilbud, vurdere kostnader, søke støtteordninger, og presentere en grundig rapport på en ekstraordinær

generalforsamling. Det endelige vedtaket om utbygging skal baseres på den samlede vurderingen av kostnader, nytteverdi og miljøfordeler for borettslaget.

Bakgrunn for forslag: Det foreslås at borettslaget setter ned en uavhengig arbeidsgruppe, bestående av beboere som ikke er en del av styret, for å utrede muligheten for å oppgradere infrastrukturen og installere elbil-ladere på alle parkeringsplasser i borettslaget. Arbeidsgruppen skal innhente flere totaltilbud, vurdere kostnadsbildet og søke tilgjengelige økonomiske støtteordninger, inkludert støtte fra Oslo Kommunen hvor man kan få inntil 2 mill. i støtte for dette tiltaket. Gruppen skal også vurdere ulike teknologiske løsninger og betalingsmodeller, for eksempel

bruksbaserte betalingssystemer som sikrer rettferdig fordeling av kostnadene. Styret plikter å overlevere alt av dokumenter det har fra tidligere utredninger, og andre forhold som er relevant for denne utredningen til arbeidsgruppen.

Begrunnelse:

1. Økt behov for elbillading: Elbiler utgjør en stadig større andel av bilparken, og behovet for lading vil ikke avta, snarere øker det som alle statistikker tilsier. Tilrettelegging for elbillading vil gjøre borettslaget mer attraktivt for både nåværende og fremtidige beboere. Ved å tilby lademuligheter på alle parkeringsplasser, sikrer vi at borettslaget holder tritt med utviklingen og beboernes behov.
2. Økonomiske støtteordninger: Oslo Kommune tilbyr støtteordninger til borettslag som ønsker å installere elbil-ladere på opptil 2 mill. kroner. Dette kan bidra til å redusere kostnadene ved utbyggingen betydelig. I tillegg finnes det nasjonale støtteordninger som også kan være relevante, som Enova-tilskudd, som ofte dekker en betydelig andel av investeringskostnadene. Det er helt essensielt at dette tas med i betraktningen for å kunne ta en klok avgjørelse.
3. Rimeligere teknologi og standardiserte løsninger: Siden styret sist undersøkte mulighetene, har teknologien for elbillading blitt mer standardisert og rimeligere. Det er derfor på tide med en ny og grundig utredning for å sikre at borettslaget ikke går glipp av muligheter som kan være økonomisk gunstige. Mange leverandører tilbyr nå helhetlige løsninger som inkluderer både installasjon og drift av ladestasjoner, noe som reduserer behovet for stor forhåndsinvestering.
4. Fordel for alle beboere: En oppgradering til elbillading på alle parkeringsplasser vil gagne alle leiligheter og beboere, da alle har muligheten til å leie en p-plass. Dette gir også en rettferdighet i tilgang til lading, ettersom det ikke vil være en begrensning på antall ladeplasser. I tillegg kan det å ha ladeinfrastruktur tilgjengelig øke verdien på leilighetene i borettslaget, noe som er en fordel for alle beboere, også de som ikke har bil i dag.
5. Bærekraft og miljø: Ved å legge til rette for elbillading, bidrar borettslaget til å redusere lokale utslipp og støtte overgangen til en grønnere transportsektor. Dette samsvarer med både nasjonale og kommunale målsetninger om å redusere klimagassutslipp, og i tillegg ikke gå glipp av eksisterende støtteordninger som man ikke vet hvor lenge vil være tilgjengelig.

Forslag til vedtak: Det vedtas å sette ned en uavhengig arbeidsgruppe som innen utgangen av august 2025 skal utrede muligheten for å installere elbil-ladere på alle parkeringsplasser. Arbeidsgruppen skal innhente flere tilbud, vurdere kostnader, søke støtteordninger, og presentere en grundig rapport på en ekstraordinær generalforsamling. Det endelige vedtaket om utbygging skal baseres på den samlede vurderingen av kostnader, nytteverdi og miljøfordeler for borettslaget.

Styrets innstilling: Styret er usikker på hva denne uavhengigheten i foreslått arbeidsgruppe skal bestå i, etter styrets oppfatning ér styret nettopp det, en uavhengig arbeidsgruppe, bestående av beboere bosatt på ulike adresser i borettslaget, og gitt tillit og

mandat av generalforsamlingen til å drifte borettslaget etter vedtekter og husordensregler vedtatt av alle borettslagets andelseiere på generalforsamling. Styrets mål, og pålagte oppgave, er hele tiden å drifte borettslaget til fellesskapets beste. Når det gjelder saken om etablering av ladepunkter for el-bil på borettslagets p-plasser har styret, som med alt annet, regelmessige vurderinger på dette. Så langt har styret konkludert med at kostnadene er for store i forhold til nytteverdien og behovet, blant annet på grunn av at strømkapasiteten borettslaget har ut til uteområdene ikke er tilstrekkelig. Her vil det måtte en større investering til, en kostnad alle beboerne i borettslaget må dekke, enten de har bil eller ikke. Disse kostnadene må veies opp mot andre kostnader borettslaget har og vil måtte få i framtiden, blant annet er styret i gang med kartlegging av tilstanden på rør- og avløp, her vil det sannsynligvis påløpe store kostnader i relativt nær framtid. Når det gjelder behovet for ladeplasser er det slik at de færreste beboerne i Rødtvedt Borettslag har el-bil, i tillegg er det ikke slik at beboerne i Rødtvedt Borettslag mangler mulighet for lading av el-bil, det er til enhver tid god ladekapasitet på gateplan. Det borettslaget mangler er p-plasser, etablering av ladepunkter på eksisterende p-plasser vil ikke hjelpe på det behovet.

Styret er den gruppen og det organ som har oversikten over alle økonomiske disposisjoner i borettslaget, og som er gitt tillit av andelseierne til å drifte borettslaget til det beste for flertallet av borettslagets beboere. Styret anser derfor at om generalforsamlingen snarlig ønsker en ny vurdering rundt muligheter og priser for etablering av ladeplasser for el-bil så er det naturlig at styret får beskjed om å undersøke dette.

5.3 Beplantning for å verne mot støy og innsyn

Forslag fra Floyd Nicklas Moen.

Forslag til vedtak: Det vedtas at det skal plantes flere vedlikeholdsfrie hekker eller busker mellom de store trærne i enden av den store gressplenen ved Rødtvetveien 11 mot t-banelinjen. Kostnadene skal ikke overskride 30 000 med mer enn 10%.

Borettslaget er frelst med store flotte grønne områder, men det oppfattes at deler av dette er lite brukt. Spesielt grøntarealene som ligger mellom t-banelinjen og Rødtveteien 5-9 og 11, oppleves som mindre attraktiv og mindre brukt. Samtidig er det for beboere i Rødtvetveien 9-11 et sjenerende ut/innsyn mot T-banen og Trondheimsveien, noe som gjør det mindre hyggelig å oppholde seg på den store gressplenen mellom nr. 11 og Trondheimsveien til tross for allerede eksisterende fem store trær. Det vil derfor være svært gunstig og fordelaktig om det investeres et beløp i å beplante den siste delen av tomtegrensen med vedlikeholdsfrie (tilnærmet) busker mellom eksisterende trær, slik som er gjort helt ned mot t-baneplatformen. Det allerede beplantede området er på nesten 200 meter, og det ønskes at denne linjen med busker fortsetter til enden av plenen, ca. 50 meter til. Dette for å skjerme mot trafikkstøy, svevestøv som siver opp fra vei og bane, og generelt gjøre det til en hyggeligere oase man får lyst å bruke mer på sommerstid. Kostnadene knyttet til et slikt tiltak vil ligge under 20 000 kroner uten at det er innhentet noen tilbud, men brukt referansepriser fra ulike gartnerforretninger. Eksempel: 20 tujahekker på 180 cm vil koste nøyaktig 20 000 kroner hos Plantasjen.

Forslag til vedtak: Det vedtas at det skal plantes flere vedlikeholdsfrie hekker eller busker mellom de store trærne i enden av den store gressplenen ved Rødtvetveien 11 mot t-banelinjen. Kostnadene skal ikke overskride 30 000 med mer enn 10%.

Styrets innstilling: Planting av hekk mellom de store trærne vil i praksis ha minimal, om noen, dempende effekt knyttet til støy og svevestøv, som er noe av grunnen for forslaget. Så er nok forslagsstillers kostnadsberegning svært optimistisk. Følger man gjengse retningslinjer for planting av thujahekk er det behov for 2-3 thujaer per meter for å etablere en hekk. På 50 meter vil det da bli snakk om minimum 100 thujaer, en kostnad på minimum 40- 50.000,-. I tillegg trenger man jord, og det kreves mye arbeid å grave en grøft på 50 meter, leie av gravemaskin må nok og tas med i kostnadsbildet. En minst like stor bekymring som kostnadene er at graving mellom de store trærne vil kunne innebære at røttene på disse trærne blir skadet. Dette kan føre til ytterligere vedlikeholdskostnader og i ytterste konsekvens risiko for alvorlig skade på trærne.

I tillegg ønsker styret å minne om at grillplassen i området måtte fjernes grunnet gjentatte tilfeller av uønsket aktivitet, blant annet omsetning av narkotika. En tett beplantning vil, som forslagsstiller påpeker, skape mindre innsyn. Det vil skape skjermede områder som kan føre til at den samme uønskede aktiviteten gjenoppstår. Dette er en utvikling styret ønsker å unngå.

5.4 Utbedring av sykkelbod ved Rasmus Engers vei 2

Forslag fra Øyvind Stenberg.

Jeg ønsker med denne henvendelse å fremme et forslag om å utbedre sykkelboden på enden av blokken i Rasmus Engers vei 2. Slik som den fremstår nå, så er den mer å anse som et skur, mer enn en bod. Jeg vil begrunne dette forslaget med at slik det er nå, så er det et stort problem ved at det er altfor åpent med tanke på vær og vind, slik at støv, skitt, pollen og snø påvirker både brukere, og ting som blir oppbevart der på en negativ måte. Vinterstid er det ofte fullt av snø, og også is på gulvet der, noe som skaper en fare for brukere, ved at det blir utrolig glatt der. Dette kan skape skader ved fall. Jeg har selv opplevd å skli på gulvet der ved flere anledninger, men har til nå heldigvis ikke falt. Det er kun tilfeldigheter som gjør at man har unngått dette til nå! En annen ulempe vinterstid, er at ting som blir oppbevart der blir angrepet av rust. Til å begynne med dannes det overflaterust, som siden går over til å bli til gravrust. Dette er selvfølgelig en stor ulempe! Og spesielt for de som har el-sykler, da disse er veldig kostbare, og er ekstra ømtålige for fukt og kulde. Så videre til vår/sommersesong, hvor det påvirker brukere på en helsemessig negativ måte, da det i pollensesongen skaper allergireaksjoner! Sykler og ting som oppbevares der, blir dekket av pollenstøv på en slik måte at tingene blir så dekket av pollenstøv, at de blir gulfarget. Dette er selvfølgelig til stor belastning for de av oss som er pollenallergikere, astmatikere og lignende. Dette gjelder forøvrig også støv, da det også påvirker noen av oss, på samme måte som pollenstøv. Det blir også veldig skittent av alt støvet som samles der. Slik som påbygget fremstår nå, så har det et perfekt grunnlag til å kunne utbedres ved å montere plater av enten treverk, eller metall. Det vil sågar også være enkelt å kunne isolere veggene, om ønskelig. Jeg stiller meg noe forundrende til at dette ikke ble utført i første omgang, da det ble planlagt å bygge den såkalte sykkelboden, med midler som ble gitt som tilskudd til borettslaget, og det da ikke ville påløpe så veldig store ekstra kostnader, i forhold til de klart store fordelene dette ville utgjort for brukere av påbygget, og for ting som oppbevares der. Jeg anser dette som et dårlig, og lite gjennomtenkt prosjekt fra styret sin side. Men i etterpåklokskapens navn, så regner jeg med at Dere vil være enige i at det kun er fordelsmessig å gjennomføre de utbedringer som jeg har foreslått her, da dette vil være med på å skape et mer hyggelig, og trivelig borettslag, for de som dette angår. Og man leser jo til stadighet at styret påpeker, og fremstreber at Rødtvet Borettslag er et trygt, og trivelig borettslag å bo i. Så med bakgrunn i at styret ønsker at borettslaget skal fremstå på en slik måte, så håper jeg at Dere vil støtte mitt forslag, av både helsemessige, og trygghetsmessige årsaker, slik at sykkelboden kan fremstå på en slik måte at den tilfredsstiller de kriterier som skal til, for at brukere av denne sykkelboden kan føle seg ivaretatt i henhold til styrets ønske

om at Rødtvet Borettslag er et trygt, og trivelig borettslag å bo i.

Forslag til vedtak: Sykkelbod ved Rasmus Engers vei 2 utbedres.

Styrets innstilling: Ønsker man oppbevaring av sykler som er fullstendig skjermet for vær og vind vil de fleste typer sykkelboder som finnes på markedet være utilstrekkelige da det stort sett uten unntak på alle alternative løsninger er åpninger både oppe og nede for blant annet gjennomlufting og lysinnslipp. Ønsker man i Rødtvedt Borettslag å oppbevare sykkelen uten påvirkning fra vær og vind er det i tillegg fullt mulighet for det ved å benytte sykkelparkering i kjeller.

Sykkelboden som ble etablert ved Rasmus Engers vei 2 var prismessig ikke det billigste alternativet, men langt fra det dyreste, allikevel var prisen 340.000,- kroner. Tilskudd til slike tiltak kan man få, men de er relativt beskjedne, borettslaget mottok 65.000,- til dette prosjektet. Totalt ble det en kostnad for borettslaget på 275.000,- for denne sykkelboden.

Styret vurderer stadig etablering av flere sykkelboder i borettslaget, men som med alt annet må dette veies opp mot eksisterende tilbud kontra kostnader ved nyetablering, samt ikke minst andre økonomiske utfordringer borettslaget har. Å bruke ytterligere økonomiske midler på en godt fungerende sykkelbod, som allerede har kostet fellesskapet 275.000,- kroner og som kun kan benyttes av en liten del av borettslagets beboere, er ikke et forslag styret vil anbefale vedtatt.

5.5 Mistillit mot styreleder

Dato for innsendelse: 13.03.2025

Forslag fra Gheir Qvist.

Til: Styret i Rødtvedt Borettslag

Fra: Gheir Qvist, andelseier 2115

Jeg ønsker at følgende sak tas opp på neste generalforsamling:

Sak: Mistillit til styreleder Edvin Hammervold, rolleblanding og vurdering av nytt valg

Mandag 13.01.2025, litt over kl 23 ble jeg, en andelseier, utsatt for en uakseptabel hendelse av styreleder Edvin Hammervold. Jeg gikk kveldstur og spilte musikk på høytaler. På offentlig vei utenfor borettslagets område stilte han seg foran meg og hindret meg fysisk i å gå dit jeg ønsket, fulgte etter meg da jeg snudde, og trakasserte meg verbalt. Jeg opplevde dette som skremmende og urimelig, og det er et klart brudd på den tillit og ansvarlighet en styreleder skal vise.

Hendelsen skjedde utenfor borettslagets eiendom, der Edvin Hammervold ikke har noen myndighet som styreleder. Likevel opptrådte han som om hans rolle ga ham rett til å blande seg inn i mitt privatliv, noe som representerer en alvorlig rolleblanding. Dette misbruket av posisjonen svekker tilliten til ham som leder og borettslagets styre som helhet. Jeg mener derfor at Edvin Hammervolds oppførsel viser at han er uskikket til å inneha rollen som styreleder.

Jeg fremmer et forslag om mistillit til Edvin Hammervold og ønsker at generalforsamlingen diskuterer denne saken og tar stilling til hans egnethet. Dersom det på generalforsamlingen er andelseiere som er villige til å stille som kandidater til rollen som styreleder, foreslår jeg at det avholdes et nytt valg i tråd med vedtektenes § 8-1 (3). Målet er å sikre et styre som ivaretar borettslagets interesser på en forsvarlig måte, uten rolleblanding eller uakseptabel opptreden. Jeg ber om at saken

inkluderes i innkallingen til generalforsamlingen i henhold til vedtektenes § 9-3 (3).

Forslag til vedtak: Jeg fremmer et forslag om mistillit til Edvin Hammervold og ønsker at generalforsamlingen diskuterer denne saken og tar stilling til hans egnethet. Dersom det på generalforsamlingen er andelseiere som er villige til å stille som kandidater til rollen som styreleder, foreslår jeg at det avholdes et nytt valg i tråd med vedtektenes § 8-1 (3).

Styrets innstilling: På generelt grunnlag anerkjenner styret enhver andelseiers demokratiske rett til å ytre sine meninger, også det å fremme mistillit mot enten enkeltmedlemmer i styret eller styret i sin helhet.

Imidlertid er mistillitsforslag et alvorlig grep, og mistillitsforslag bør derfor baseres på faktiske forhold og begrunnelser, dette mistillitsforslaget gjør ikke det. Styret og dets medlemmer er valgt og gitt tillit av andelseiere på generalforsamling til å drifte borettslaget etter vedtekter og retningslinjer vedtatt av den samme generalforsamling. Styret kan derfor ikke etablere nye vedtekter og retningslinjer, ei heller kan styret avstå fra å håndtere vedtektene og retningslinjene fastsatt og bestemt på generalforsamlingen. Andelseierne er de som bestemmer og vedtar borettslagets vedtekter og retningslinjer, styret og dets medlemmer er verktøyet som effektuerer disse bestemmelsene.

Bakgrunnen for forslagsstillers mistillitsforslag er knyttet til en konkret sak. En sak styret ikke har initiert, men som styret med bakgrunn i lovverket samt vedtekter og retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen er pålagt å håndtere. Av hensyn til en av styrets absolutt viktigste lovpålagte retningslinjer, taushetsplikten (borettslagsloven § 13-1), kan ikke styret kommentere den konkrete saken som er bakgrunnen for forslagsstillers mistillitsforslag, utover den ovennevnte redegjørelse for styrets arbeid og plikter. Imidlertid anser styret på generell basis det å fremme mistillitsforslag for å påvirke en av styrets lovpålagte oppgaver for et svært alvorlig angrep på de demokratiske prinsipper.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Edvin Olav Hammervold
Styremedlem, Thea Cecilie Nilsen
Styremedlem, Bjørn Sverre Nilsen
Styremedlem, Kristina Gundersen
Styremedlem, Nina Gundersen
Vaktmester med all tilgang, Rolf-Arne Hansen
Varamedlem, Ievgeniia Balaban
Varamedlem, Elin Engen

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

7. Valgkomiteens innstilling

8. Større vedlikehold og rehabilitering/vedlikeholdsplan 2025

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 268 525**	**3 298 603**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 130 604	2 251 334
Tilbakeføring av avskrivning	154 921	178 329
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 502 096	-2 459 741
B. Årets endring disponible midler	**-216 571**	**-30 078**
C. Disponible midler	**3 051 954**	**3 268 525**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 482 083	4 332 267
Kortsiktig gjeld	-430 130	-1 063 742
C. Disponible midler	**3 051 954**	**3 268 525**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Rødtvedt Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 308 094	12 433 005	13 474 349	14 220 756
Sum leieinntekt		**13 308 094**	**12 433 005**	**13 474 349**	**14 220 756**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	36 550	21 950	20 000	23 000
Sum annen inntekt		**36 550**	**21 950**	**20 000**	**23 000**
Sum inntekt		**13 344 644**	**12 454 955**	**13 494 349**	**14 243 756**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 104 548	1 001 652	1 000 000	1 152 000
Styrehonorar	3	450 000	400 000	450 000	450 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	154 921	178 329	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		480 901	489 649	500 000	550 000
Kostnad eiendom/lokale	5	801 479	838 538	850 000	840 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 070 608	2 607 501	3 000 000	3 515 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	2 588	233	500	2 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	174 803	142 553	100 000	108 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 002 729	712 218	910 000	1 000 000
Revisjonshonorar		30 385	28 711	30 000	31 000
Forretningsførerhonorar		342 892	325 324	343 000	348 000
Andre honorar	9	43 335	38 433	20 000	30 000
Kontorkostnad		50 333	19 997	25 000	40 000
TV/bredbånd		1 703 966	1 698 291	1 705 000	1 750 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		117 097	49 538	55 000	72 000
Kontingent og gaver		26 012	49 365	5 000	20 200
Forsikring		824 167	758 093	785 000	980 000
Andre kostnader	10	673 776	701 399	750 000	755 000
Sum kostnad		**11 054 541**	**10 039 823**	**10 528 500**	**11 643 700**
Driftsresultat		**2 290 103**	**2 415 132**	**2 965 849**	**2 600 056**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		104 542	92 684	35 000	90 000
Rentekostnad		264 041	256 482	304 000	403 000
Netto finansposter		**159 499**	**163 797**	**269 000**	**313 000**
Årsresultat		**2 130 604**	**2 251 334**	**2 696 849**	**2 287 056**
Overført til/fra annen egenkapital		2 130 604	2 251 334	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 130 604**	**2 251 334**	**0**	**0**

Balanse 2024 Rødtvedt Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	15 274 077	15 274 077
Påkostninger	4	45 149 865	45 149 865
Andre fellesanlegg	4	353 860	435 717
Andre driftsmidler	4	203 139	276 202
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	300	300
Sum anleggsmidler		**60 981 241**	**61 136 162**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		45 100	12 425
Kundefordringer		27 818	3 350
Andre kortsiktige fordringer		23 607	11 411
Forskuddsbetalte kostnader		424 036	428 557
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		536	1 788
Innestående bank		2 960 987	3 874 736
Sum omløpsmidler		**3 482 083**	**4 332 267**
SUM EIENDELER		**64 463 324**	**65 468 429**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		35 400	35 400
Sum innskutt egenkapital		**35 400**	**35 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		52 354 835	50 224 232
Sum opptjent egenkapital		**52 354 835**	**50 224 232**
Sum egenkapital	**12**	**52 390 235**	**50 259 632**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	9 214 459	11 716 555
Borettsinnskudd		2 428 500	2 428 500
Sum langsiktig gjeld		**11 642 959**	**14 145 055**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		19 193	0
Leverandørgjeld		176 991	831 675
Skyldig off. myndigheter		81 952	77 890
Påløpne renter		48 180	66 040
Annen kortsiktig gjeld		103 813	88 136
Sum kortsiktig gjeld		**430 130**	**1 063 742**
Sum gjeld		**12 073 089**	**15 208 797**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**64 463 324**	**65 468 429**
Pantstillelser	14	11 642 959	14 145 055

Sted:_____ Dato:_____

Edvin Olav Hammervold Styreleder	Nina Gundersen Styremedlem	Kristina Gundersen Styremedlem
Thea Cecilie Nilsen Styremedlem	Bjørn Sverre Nilsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	9 450 399	8 590 812
3601 Vaktmesterbolig	110 076	100 068
3602 P-plasser m/motorvarmer	142 450	147 700
3609 P-plasser u/motorvarmer	119 500	117 250
3618 P-Plass EL-bil	78 825	70 725
3622 Balkongtillegg	1 623 600	1 623 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	211 754	239 544
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 571 490	1 543 306
Sum	**13 308 094**	**12 433 005**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	10 650	0
3990 Andre driftsinntekter	25 900	21 950
Sum	**36 550**	**21 950**

Konto 3990 gjelder fakturering av snørydding og porttelefon.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	665 636	638 614
5102 Overtid fra lønnssystemet	58 831	48 284
5120 Timelønn fra lønnssystemet	1 500	0
5150 Påløpne feriepenger	103 813	82 428
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	13 698	11 969
5280 Andre fordeler fra lønn	1 470	0
5285 Div. oppgavepliktig lønn	13 698	11 969
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-15 168	-11 969
5360 Honorarer fra lønnssystemet	16 000	4 000
5400 Arbeidsgiveravgift	176 700	162 738
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	14 638	11 622
5424 AFP pensjon	18 394	11 800
5425 Innbet. til fellesordn. LO/NHO	688	0
5753 Tjenestepensjon OTP	32 950	30 197
5965 Arbeidstøy	1 699	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	450 000	400 000
Sum	**1 554 548**	**1 401 652**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1

Note 4 - Varige driftsmidler

	gressklipper	Vaskemaskin	Vaskemaskin 1	Vaskemaskin 2	Vaskemaskin 4	Vaskemaskin 5
Anskaffelseskost pr.01.01 :	74 875	121 875	102 969	35 136	29 845	29 214
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 875	121 875	102 969	35 136	29 845	29 214
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	74 875	121 875	102 969	35 136	29 845	27 266
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	1 948
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	5 843
Anskaffelsesår :	2016	2015	2015	2018	2018	2020
Antatt levetid i år :	7	7	7	5	5	5

	Tørketrommel	Tørketrommel 2	Tørketrommel 3	Tørketrommel 4	Avfallsbrønn	Sykkelboder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 423	31 605	32 389	30 074	530 186	288 303
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 423	31 605	32 389	30 074	530 186	288 303
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 423	31 605	32 389	30 074	318 076	146 554
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	212 110	141 749
Årets avskrivninger :	0	0	4 858	2 005	53 027	28 830
Anskaffelsesår :	2018	2018	2019	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	10	10

	Bygning	Påkostning	Traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 274 077	45 149 865	422 500
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 274 077	45 149 865	422 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	221 309
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 274 077	45 149 865	201 191
Årets avskrivninger :	0	0	60 357
Anskaffelsesår :	1959	2021	2021
Antatt levetid i år :			7

Borettslaget består av 355 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 90, b.nr 263, 264, 325 i Oslo kommune. Festetomt på 16 610,3 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Protector forsikring polise nr. 1508789.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Garasjeleie	24 345	23 235
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	42 900	85 800
6340 Heisalarm	10 360	9 418
6341 Brannalarm	7 335	10 901
6360 Annet renhold	0	6 800
6361 Fast renhold	476 017	454 212
6362 Skadedyrutryddelse	21 805	19 954
6364 Matteleie	18 052	29 724
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 620	2 295
6392 Containerleie/tømming	166 202	176 343
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	32 844	19 833
6398 Felleskostnader	0	22
Sum	**801 479**	**838 538**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Domeneshop og nettside	2 588	233
Sum	**2 588**	**233**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	30 916	20 327
6525 IT utstyr	8 237	0
6540 Inventar	9 472	23 596
6543 Vaskerianlegg	65 860	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	16 471	7 120
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	13 983	33 885
6552 Driftsmateriell	28 084	53 687
6570 Arbeidstøy	1 780	3 939
Sum	**174 803**	**142 553**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	24 628	20 275
6602 Vedlikehold VVS	171 498	131 473
6603 Vedlikehold elektro	95 707	44 690
6611 Vedlikehold heiser	103 305	61 850
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	19 526	137 409
6616 Vedlikehold vaskeri	75 309	53 692
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	11 533	11 962
6620 Vedlikehold utstyr	13 899	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	31 660	8 906
6630 Egenandel forsikring	32 000	10 000
6641 Malerarbeider	274 885	160 501
6643 Glassarbeid/Vindu	5 781	12 579
6648 Vedlikehold dører og porter	142 999	58 882
Sum	**1 002 729**	**712 218**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 451	28 121
6720 Juridisk honorar	19 484	10 313
6730 Teknisk honorar	4 400	0
Sum	**43 335**	**38 433**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	153 442	169 348
7719 Møter, div. styret	9 641	17 580
7750 Festeavgift/ tomteleie	497 042	497 042
7770 Betalingskostnader	1 454	1 323
7773 Omkostninger innkreving	6 791	10 325
7790 Andre kostnader	5 406	5 785
7792 Øredifferanse	0	2
7795 Husleietap	1	-6
Sum	**673 776**	**701 399**

Note 11 - Aksjer og andeler

Antall aksjer, pålydende 300 i Grorud samfunnshus. Bokført verdi 300.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	35 400	0	35 400
Sum innskutt egenkapital	**35 400**	**0**	**35 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	50 224 232	2 130 603	52 354 835
Sum opptjent egenkapital	**50 224 232**	**2 130 603**	**52 354 835**
Sum egenkapital	**50 259 632**	**2 130 603**	**52 390 235**

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Den Norske Stats Husbank**	**Den Norske Stats Husbank**
Formål:			Balkonger
Lånenummer:	**93727000826**	**1142116101**	**1142116140**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020	2020
Rentesats:	2.10 %	4.705 %	4.705 %
Betingelser:	fast rente fram til 15.04.25	fast rente fram til 01.09.23	fast rente fram til 01.09.23
Beregnet innfridd:	15.07.2035	30.03.2025	30.03.2025
Opprinnelig lånebeløp:	11 059 167	4 510 465	4 498 446
Lånesaldo 01.01:	8 949 846	1 385 168	1 381 541
Avdrag i perioden:	678 792	912 872	910 432
Lånesaldo 31.12:	**8 271 054**	**472 296**	**471 109**
Saldo 5 år frem i tid:	4 654 665	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1142116101	32	1 649	52 768
	14	1 646	23 044
	2	1 624	3 248
	28	1 606	44 968
	1	1 577	1 577
	2	1 521	3 042
	14	1 474	20 636
	114	1 406	160 284
	1	1 291	1 291
	31	1 204	37 324
	23	1 168	26 864
	31	1 138	35 278
	1	1 083	1 083
	11	1 068	11 748
	16	1 000	16 000
	32	979	31 328
	2	912	1 824
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1142116140	202	1 735	350 470
	20	1 734	34 680
	62	1 387	85 994
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727000826	32	28 871	923 872
	14	28 822	403 508
	2	28 448	56 896
	28	28 122	787 416
	1	27 610	27 610
	2	26 644	53 288
	14	25 807	361 298
	114	24 624	2 807 136
	1	22 614	22 614

Langsiktig gjeld

31	21 087	653 697
23	20 446	470 258
31	19 934	617 954
1	18 968	18 968
11	18 702	205 722
2	17 520	35 040
14	17 510	245 140
32	17 145	548 640
2	15 963	31 926

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	9 214 459
Innskuddskapital	2 428 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**11 642 959**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**60 777 802**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Årsmelding 2024 - Rødtvedt Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Edvin Olav Hammervold
Styremedlem, Thea Cecilie Nilsen
Styremedlem, Bjørn Sverre Nilsen
Styremedlem, Kristina Gundersen
Styremedlem, Nina Gundersen
Vaktmester med all tilgang, Rolf-Arne Hansen
Varamedlem, Ievgeniia Balaban
Varamedlem, Elin Engen

Styret i Rødtvedt Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Rødtvedt Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Rødtvedt Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 947954636

Rødtvedt Borettslag består av 355 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Rødtvedt Borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1508789. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Styrets arbeid

Styret er av beboerne valgt til å drifte borettslaget.

I tillegg til at økonomien skal ivaretas og bygningsmassen vedlikeholdes, har styret fokus på sikkerhet, både for beboerne, vaktmester og eksterne aktører. Videre er det å skape et trivelig bomiljø for alle høyt prioritert.

Når det gjelder drift og økonomi er det en viktig og sammensatt oppgave. Det er et ønske om lavest mulig husleie, men samtidig sørge for vedlikehold samt de nødvendige investeringer på kort og lang sikt. De siste par årene har for Rødtvedt Borettslag vært svært krevende år økonomisk sett. Strømkostnadene er nevnt, i tillegg har både festeavgift og kommunale avgifter økt svært mye de siste år. Fra 2020 til nå har vi hatt en økning på 75%. Det betyr at på fire år har borettslagets utgifter til festeavgift og kommunale tjenester økt med 1,5 million kroner! I tillegg har den generelle prisøkningen økt kraftig de siste par årene.

Styrets og vaktmesters økonomiske handlingsrom og arbeid er derfor blitt svært krevende, men uansett skal du vite at borettslagets styre, i samarbeid med vaktmester, kontinuerlig jobber for å inngå best mulige avtaler for borettslaget og dets beboere, og du kan føle deg trygg på at styret til enhver tid har god kontroll med økonomien.

Styret har i 2024 avholdt 12 møter og behandlet 114 saker. Utover dette har styret avholdt møter med leverandører, samarbeidspartnere, beboere og andre.

Styrets medlemmer deltok også i 2024 på kurs og seminar arrangert av forretningsfører og/eller andre eksterne aktører.

Styret har i tillegg til arbeidet internt i borettslaget også på vegne av borettslagets beboere engasjert seg i nærmiljøet i forbindelse med planer om utbygging på Rødtvet, fortrinnsvis i Kakkelovnskroken og Pottemakerveien. Rødtvedt Borettslag er en del av Nabonettverket Rødtvet, som er et samarbeid mellom de store borettslagene på Rødtvet, samt Sandås vel, Rødtvet gård og enkeltpersoner på Rødtvet.

I 2024 har arbeidet med nytt bydelshus ved Rødtvet T-banestasjon pågått, arbeidet ble sluttført ved årsskiftet 2024/2025.

Et bydelshus vil antakeligvis være et godt bidrag til vårt nærområde, men byggeprosessen og bygget i seg selv er dessverre ikke i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser for tomta. Styret sendte høsten 2022 inn bemerkninger til dette prosjektet, samt innsigelser i 2023 og 2024 vedrørende ytterligere dispensasjonssøknader forbundet med dette prosjektet. I skrivende stund er de siste innsigelsene fortsatt ikke behandlet, men det er betenkelig og et demokratisk problem at grundig gjennomarbeidede reguleringsbestemmelser fravikes ved bruk av forenklede dispensasjonssøknader, og at innsigelser fra berørte naboer neglisjeres.

Styret har tidligere sendt ut info om ulike byggeplaner, og det vil vi fortsette med. For at styret skal fatte beslutninger som flest mulig av oss er enige i er det fint om du kommer

med innspill og gir oss tilbakemeldinger på infoskrivene vi i den forbindelse sender ut. Slagordet vårt «et trygt og trivelig borettslag» er viktig, men like viktig er det at Rødtvet som område ivaretas best mulig.

I forbindelse med engasjement i nærmiljøet har Rødtvedt Borettslag også i 2024 sørget for brøyting av skøytebanene på Sandås og bak Rødtvet skole, samt at området rundt Kiwibygget er brøytet, det siste fakturerer borettslaget gårdeier for.

Styret har etter vedtak på generalforsamling blitt gitt myndighet til å gi inntil 5000,- per år, med et tak på maksimalt 3.000,- per enkeltaktør, til personer eller organisasjoner som bidrar positivt i nærmiljøet. I 2024 støttet Rødtvedt Borettslag den lokale ungdomsklubben

Stedda med 3000,- og Grei med 2000,-.

Styret og vaktmester gjennomførte i 2024 sykkelrydding i alle fellesområder. Det ble fjernet et stort antall sykler som enten folk har flyttet fra eller ikke lenger ville ha. Noen sykler var å anse som vrak og ble kastet. Men de som kan brukes blir levert firma som reparerer og fikser sykler slik at de får et videre liv.

Styret tilstreber god kommunikasjon med beboerne. Det er sendt ut informasjon til beboerne i form av rundskriv, samt oppslag på borettslagets oppslagstavler. Borettslaget har også et eget infohefte. Her står det mye nyttig, og det er mange gode tips å ta med seg i dette heftet. Heftet ligger tilgjengelig på vår hjemmeside, men ønsker du heftet fysisk kan du kontakte styret eller vaktmester.

Borettslaget har og en egen hjemmeside hvor rundskriv, infohefte og mye annen nyttig informasjon er samlet. Gjør det til en vane å regelmessig ta en titt på den. www.rodtvedtbrl.no

STYREKONTOR

Styret har kontor i underetasjen i Rasmus Engers vei 2a.

Bortsett fra i juli og på helligdager treffer du her representanter for styret hver torsdag mellom klokken 19.00 – 20.00.

I åpningstiden når du oss på telefon 22 25 29 20, utover det blir vår e-postadresse regelmessig sjekket; styret@rodtvedtbrl.no

Har du saker du ønsker behandlet på styremøte bør du merke deg at styret vanligvis har styremøter den første torsdagen hver måned. Klager som ønskes behandlet på styremøte må være skriftlig.

For øvrig er det selvfølgelig mulig å avtale møte med hele eller enkelte representanter for styret på andre dager. Ta kontakt med oss så ordner det seg, vi er her for deg.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester Rolf-Arne Hansen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Styret vil fremheve det gode samarbeidet med vaktmesteren vår, og vi er svært fornøyde med arbeidet han utfører for borettslaget og alle oss som bor her. Stillingsbeskrivelsen er utarbeidet i samarbeid mellom styret og vaktmester og inneholder arbeidsoppgaver og prioriteringer. Har du som beboer tips, ideer,

innvendinger eller klager vedrørende vaktmesters arbeid, er det uten unntak styret som skal kontaktes.

Vaktmester har arbeidstid mandag til torsdag 07.00 - 15.30, fredager 07.00 - 13.00. Vaktmester kan i arbeidstiden kontaktes på telefon 97 77 48 15 eller 22 25 40 85. Telefonene er utstyrt med svarer og man kan legge igjen beskjed.

Vi ber om at man ikke kontakter vaktmester utenom arbeidstid så sant det ikke er akutte og svært alvorlige hendelser (f.eks. ved vannskader med fare for større skade på bygning og lignende).

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten

(Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996, med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere

arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap/borettslag er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygg- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg/utstyr.

Når det gjelder elektrisk anlegg/utstyr er fordeling av ansvaret som følger;

Borettslaget er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder anlegg og utstyr i den enkelte leilighet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Styret har utnevnt en egen HMS-ansvarlig i styret som sørger for at vernerunder blir utført og at alt HMS-arbeid er koordinert og blir utført.

Styret har også inngått serviceavtaler med eksterne aktører i forbindelse med heiser, vaskerier, traktor/gressklipper m.m. I tillegg er det i vaktmesters stillingsbeskrivelse innarbeidet HMS-rutiner.

Styret i Rødtvedt Borettslag har opprettet en pårørendeliste/kontaktpersonliste. Dette er en liste hvor den enkelte beboer kan registrere seg og sine nærmeste pårørende med navn og telefonnummer. Pårørendelisten er noe vi har etablert slik at vi har en kontaktperson hvis vaktmester eller beboere ikke har sett noe til naboen sin på en stund og kanskje frykter at noe har skjedd.

Det kan også være greit med en slik liste ved for eksempel brann eller innbrudd. Vi understreker at dette er en frivillig ordning som er til for beboernes egen sikkerhet. Ønsker du å registrere deg i denne lista tar du kontakt med oss i styret.

Styrets HMS-ansvarlig og vaktmester har i 2024 gjennomført vernerunde.

Smart elektro utbedret i 2024 mindre mangler tilknyttet årlig kontroll av det elektriske anlegget i fellesområder.

I forbindelse med HMS-arbeidet har styret i flere år foretatt målinger av radonforekomst i borettslagets leiligheter og fellesareal. Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Den forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jordsmonn. Type byggegrunn og bygningens konstruksjon er viktige faktorer som påvirker radonnivået innendørs, ventilasjon er også en viktig faktor. Statens strålevern anbefaler at radonverdier holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at det alltid bør utføres tiltak når radonverdiene i ett eller flere oppholdsrom overstiger et bestemt nivå. Det ble også i 2024 foretatt måling av radon i utvalgte leiligheter, og ingen av målepunktene viste for høye verdier.

I forbindelse med radon vil vi si litt generelt om dette og inneklimaet for øvrig. Forekomst av radon henger mye sammen med graden av ventilasjon. Bor du på bakkeplan og ikke sørger for riktig og god ventilasjon øker risikoen for høy forekomst av radongass i leiligheten din. Ventilasjon er også viktig for deg som bor oppover i etasjene. Her er ikke radon problemet, men derimot dårlig inneklima, fukt- og soppskader. Dårlig ventilasjon kan resultere i høy luftfuktighet i leiligheten din. Dette kan være skadelig for bygget, men først og fremst kan det medføre ubehag og helsefare for deg.

Husk derfor at du ikke stenger igjen luftelukene på vegger, og heller ikke lufteslisser over vinduene. Har du avtrekksvifte over komfyren, og/eller baderomsvifte som er koblet direkte til ventilasjonskanal, så er noen av disse viftene slik konstruert at hvis viften ikke går så er luftekanalen tett. Dette redusere utluftingen av leiligheten din.

Skal du pusse opp eller foreta ombygging i leiligheten din er det svært viktig å huske på ventilasjonen i leiligheten. Fjerning/tetting av ventilasjonskanaler må ikke gjøres, det vil som nevnt få uheldige konsekvenser. Likeledes er det å fjerne eller sette opp nye vegger

noe som kan påvirke ventilasjonen i leiligheten din, det samme ved bytte av innvendige dører. Ved modernisering av kjøkken hender det at noen monterer skap foran utluftingsventil, eller kobler avtrekksvifte til denne ventilen. Vær da klar over at du stenger en av to utluftingsventiler i leiligheten din og dette vil påvirke inneklimaet negativt i din leilighet. I tillegg vil vi minne om at eventuelle følgeskader etter ombygginger kan helt eller delvis bli belastet eier av leilighet. Har du spørsmål rundt dette, eller du har planer om ombygging i leiligheten din, så ta gjerne kontakt med vaktmester eller styret på forhånd.

Vaktmester kan og foreta en befaring hos deg og gi deg gode tips og råd rundt dette, ta bare kontakt med ham og avtal tidspunkt for befaring.

Vaktmester har regelmessig kontroll av tak, samt takrenner og nedløp, for å forsikre seg om at ikke farlige situasjoner kan oppstå. I tillegg oppfordrer vi deg som beboer til å gi beskjed til vaktmester eller styret hvis du ser at det er store istapper eller snøskavler som

må fjernes. Du kan også fjerne dette selv fra balkongen hvis det er mulig og ikke medfører fare for verken deg selv eller andre.

En del av HMS-arbeidet omfatter også tiltak mot skadedyr. Rødtvedt Borettslag har avtale med firma Antec når det gjelder forebyggende arbeid slik at vi minimerer risikoen for skadedyr, samt oppfølging av konkrete tilfeller av skadedyr som måtte forekomme. Minner om at du aldri må tømme matrester i toalett eller vasken, det kan lokke til seg rotter. Oppdager du kakerlakker, veggedyr, skjeggkre eller andre dyr i leiligheten din må du umiddelbart ta kontakt med styret eller vaktmester. Kostnader forbundet med kontroll og fjerning av skadedyr er det borettslaget som dekker.

Den årlige rens av ventilasjonskanalene fra vaskeriene i Rødtvetveien 16 og Rasmus Engers vei 2d er i 2024 utført.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Styret jobber kontinuerlig med brannsikkerheten i laget.

I henhold til offentlige forskrifter skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. I Rødtvedt Borettslag er det blitt montert brannslange i samtlige leiligheter. Andelseier/beboer har ansvaret for at utstyret er på plass og fungerer. Styret vil minne om at det er ditt ansvar som beboer å regelmessig sjekke at brannslange og røykvarslere er på plass, og at du regelmessig kontrollerer røykvarslerne. Defekte varslere eller mangel av/skade på brannslange skal varsles til vaktmester eller styret.

Husk at det ikke må settes noe foran brannslanger og rømningsveier som enten sperrer disse eller gjør det vanskelig å bruke i en eventuell nødsituasjon.

Videre har styret gått igjennom rutiner ved en eventuell brann og evakuering. Møteplassen ved eventuell evakuering, uansett hvilken blokk det gjelder, er «bassenget». «Bassenget» er den store åpne plassen mellom Rødtvetveien 16, 18 og Sandåsveien 4/6. Styrets medlemmer og vaktmester har ved en eventuell evakuering refleksvester det står henholdsvis **styret** og **vaktmester** på. Se forøvrig branninstruks som henger på oppslagstavlen i oppgangen din og på vår hjemmeside.

Grunnet høyblokkas spesielle konstruksjon, med trapper opp og ned til leiligheter samt trapper inne i leilighetene, har Brann- og Redningsetaten regelmessig befaring og gjennomgang her. Det behøver derfor ikke bety at det er brann selv om du skulle møte på brannmannskap i høyblokka.

Samtlige husstander fikk i 2024 utdelt nye batterier til røykvarslerne til jul, og alle brannslukningsapparat i fellesområdene ble kontrollert.

Husk at hvis du hører en røykvarsler som varsler, må det alltid reageres!

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i selskapet Protector. Fullverdiforsikret betyr at forsikringsselskapet har ansvar for at borettslaget til enhver tid har de riktige forsikringssummer. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også godkjente bygningsmessige endringer som den enkelte andelseier gjør inne i boligen, forutsatt at disse er utført etter de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Forsikringspremien Rødtvedt Borettslag betaler har, som det meste annet, økt de siste par årene. Men alle vi som bor her har både mulighet og ansvar for å påvirke hvor dyr forsikringen vår blir i framtiden. Prisen vi betaler beregnes blant annet etter hvor mange skader vi har, hvor kostbare de enkelte skadene er, og hva slags skader det er. Som beboer er det mye du kan gjøre for å bidra til å holde skadefrekvensen lav og utgiftene nede. Blant annet må du jevnlig sjekke det elektriske anlegget i leiligheten din, likeledes bør du regelmessig kontrollere vannkraner og tilkoblinger.

Ved økning i forsikringsskader risikerer vi økning av borettslagets forsikringspremie. For et så stort borettslag som Rødtvedt Borettslag snakker vi fort om flere hundre tusen kroner i året i økt forsikringspremie. Dette vil fort kunne risikere høyere husleie for oss alle. Din innsats er derfor viktig i forhold til våre forsikringsutgifter, og dermed husleien vi alle betaler.

Av kostnadsdrivende forsikringsskader vil vi nevne vannskader og skader fra bad. Vann- og fuktskader på bad vil i utgangspunktet ikke bli dekket av forsikringen, men følgeskader på andre leiligheter blir dekket. Imidlertid kan både forsikringsselskap og borettslaget kreve erstatning fra leiligheten som har forårsaket følgeskader. Har du derfor et gammelt bad må du sørge for at det ikke oppstår vann- eller fuktskader. En full rehabilitering av badet er dyrt, så et godt råd dersom du har et gammelt og slitt bad er å sette inn et lukket dusjkabinett. Da minsker du risikoen for fuktskader vesentlig. Ta gjerne kontakt med vaktmester eller styret hvis du har planer om å pusse opp badet ditt. Vi har mye erfaring og flere gode tips og råd. Se ellers punktet om fuktskader.

Hvis du opplever skade i leiligheten din som du mener borettslagets forsikring skal dekke, må du straks melde skaden til vaktmester, eller eventuelt styret. Ved forsikringsskader der borettslagets forsikring blir benyttet vil andelseier ilegges egenandelen om ikke spesielle vilkår tilsier noe annet. Egenandelen er i utgangspunktet 10.000,-, men varierer avhengig av hvilken type skade det er snakk om.

Der det tydelig er uaktsomhet som er årsak til skaden kan og vil styret kunne kreve hele eller deler av skaden dekket.

Styret anbefaler alle å tegne egen innboforsikring.

FUKTSKADER

Til tross for at vi nevnte litt om dette både under temaene «HMS» og «Forsikring», vil vi vie et eget punkt til dette temaet. De dyreste og mest omfattende skadene vi har er stort sett vannskader. I den forbindelse må du huske at selv om badet er flislagt, er det ikke en garanti mot fuktskader. Fliser er ikke tette, de trekker vann, det er derfor helt avgjørende at underlaget under flisene er vanntett. Er du usikker på historikken vedrørende vedlikehold av badet i leiligheten du bor i, eller ikke vet om grunnarbeidet er korrekt utført, anbefaler vi at det ikke dusjes direkte på vegger og gulv.

I den forbindelse vil vi minne om at en fullstendig utbedring og oppgradering av alle borettslagets baderom vil kunne gi borettslaget en gjeldsøkning på langt over hundre millioner kroner! Dette vil resultere i en vesentlig økning av husleiene. Det er derfor særdeles viktig at hver enkelt av oss gjør sitt til at det ikke oppstår fuktskader. Blir det for dyrt med en fullstendig oppussing av badet ditt er, som nevnt, installering av lukket dusjkabinett et veldig bra og mye billigere alternativ. Det må også nevnes at slitte kjøkken- og baderomskraner er en risiko.

Det er ditt ansvar som beboer å sjekke at slikt er i forsvarlig stand, og at det byttes/

repareres før skade oppstår. Det er også viktig at alle i hele husstanden vet hvor stoppekranen(e) er. Vi minner om at fukt- og vannskader på bad ikke dekkes av noen forsikring, men må dekkes av den enkelte beboer i sin helhet!

Skal du pusse opp badet ditt, sørg da for at det er autoriserte rørleggere som gjør dette, og at våtromsnormen følges. Husk at ved vann- og fuktskader er du ansvarlig for jobben som er utført, også for eventuelle følgeskader hos naboene. En annen ting det er verdt å ta med seg er at ved oppussing av bad og kjøkken kan borettslaget gi et tilskudd til bytte av sluk og varmtvannsbereder.

BORETTSLAGETS LÅN

Borettslaget har lån i Husbanken og Handelsbanken.

• Lånet Husbanken har flytende rente og innfris i sin helhet første halvår 2025.

• Lånet i Handelsbanken har fastrenteavtale fram til 15.04.2025 og rentesatsen er 2,1% nominell. Lånet innfris 01.juli 2035.

For mer detaljer se notene.

TELEFONI

Det er mulig å etablere avtale om bredbåndstelefon via Telenor (IP-telefon).

KABEL-TV

Rødtvedt Borettslag har i mange år hatt avtale med Telenor (tidligere Canal Digital) om levering av kabel-TV tjenester og bredbånd.

I 2014 ble anlegget bygget om til et fiberbasert anlegg.

I 2023 ble avtalen reforhandlet og ny tre-års avtale ble inngått med oppstart 01.01.24.

Avtalen er en såkalt Komplett-avtale. Dette innebærer at alle leiligheter er utstyrt med bredbåndsmodem og digital TV-dekoder. Bredbåndsmodemet inkluderer internettilgang og i skrivende stund har du en basishastighet på 100 Mbps.

Avtalen er slik at man har en del faste TV-kanaler og en poengpakke man kan bruke til valgfrie kanaler. Det er også mulig med filmleie og annet gjennom tjenesten T-We som også inngår i avtalen.

Ønsker du flere kanaler eller høyere hastighet utover det din poengpakke gir mulighet til er det en enkel sak å øke dette, men det må du selv betale.

Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement eller bredbånd, eller du ønsker å øke hastighet eller annet, kan du gå inn på **www.telenor.no/privat/** og logge inn på Min Side. Du kan også ringe Telenor på nummer 09000.

Ingen må for øvrig gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget. Alle påførte skader på utstyr eller anlegg vil kunne bli belastet den enkelte beboer

Til slutt minner vi om at dekoder, ruter og eventuelt utstyr forbundet med disse tilhører leiligheten og må ikke fjernes ved flytting.

STRØMAVTALE

Borettslaget har strømavtale med Polar Kraft AS til fellesområdene våre.

Når det gjelder strømmen i din egen leilighet må du selv inngå strømavtale, og du står fritt til å velge hvilken leverandør du ønsker. Som for alle andre har også borettslaget fått vesentlig høyere strømkostnader de siste par år.

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Andelseierne får av forretningsfører tilsendt skjema med oppstilling over den enkeltes andel av borettslagets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler samt ligningsverdi. Omsetning av selskapets leiligheter skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for leilighetene hverken hos styret eller forretningsfører.

P-PLASSER

Det er dessverre dårlig kapasitet på p-plasser i borettslaget. Vi har plasser til snaut halvparten av leilighetene og det er viktig at de som leier p-plass virkelig har behov for den. Vær derfor solidarisk med naboene dine og si fra deg p-plassen hvis du ikke har et reelt behov for plassen og bruker den regelmessig (jfr. Retningslinjer for leie av parkeringsplass).

En del av p-plassene har uttak for strøm til kupé- eller motorvarmer. Skal det kobles til motorvarmer eller kupévarmer er det begrenset kapasitet på det elektriske anlegget, det er derfor kun anledning til å koble til en av delene samtidig. Tilkobling bør også foretas med et tidsstyrt ur, dette for å redusere belastningen på det elektriske anlegget. Det er også viktig at det sørges for at tilkobling er korrekt og godkjent utført. Kabler gjennom dør- og vindusåpning er ikke godkjent tilkobling.

Vedrørende lading av el-bil har vi svært begrensede muligheter. Det elektriske anlegget vårt er ikke dimensjonert for dagens krav og behov til lading av el-bil, vi har derfor kun en

håndfull plasser med lademulighet. Oppgradering og utbygging av ladeplasser til el-bil er en relativt kostbar investering, styret har derfor ikke per nå funnet økonomisk handlerom til det. Oslo kommune har imidlertid etablert ladeplasser for el-bil både i Rasmus Engers vei og i Rødtvetveien, det er derfor god kapasitet for lading av el-bil i vårt område.

Borettslaget har også avsatt 3 plasser til bildeling. Det er firmaet Bilkollektivet som drifter dette. Ønsker du å benytte deg av denne tjenesten tar du direkte kontakt med Bilkollektivet på telefon 47 86 10 10 eller via deres nettside www.bilkollektivet.no

Ønsker du p-plass, har spørsmål om ventetid for p-plass eller du ønsker å si opp p-plass, er det vaktmester som håndterer dette og som skal kontaktes.

Hvis du leier p-plass og skal selge eller leie ut leiligheten din, må du huske på at p-plassen ikke følger leiligheten og du bør informere ny eier om dette.

Borettslaget har egne oppstillingsplasser for motorsykler og mopeder til fri benyttelse.

Når det gjelder gjesteparkering har borettslaget dessverre ingen slike, gjester er derfor henvist til ordinær gateparkering.

Firmaet P-service utfører parkeringskontroll i borettslaget, pass derfor på at verken du eller dine gjester parkerer inne på lagets område, eller feilparkerer på en av de reserverte plassene. Dette kan resultere i gebyr og i verste fall borttauing. Telefon til P-service er 41 25 53 84. Dette kan brukes hvis noen feilaktig har parkert på din leide plass. I denne sammenheng ønsker vi og å minne om at det er ønskelig at borettslagets område er tilnærmet bilfritt. Vi ber derfor om at kjøring inn på borettslagets område begrenses til et absolutt minimum.

Rødtvet Gård har garasjer til utleie. Ta kontakt med styret så vil vi videreformidle kontakt med Rødtvet Gård hvis du er interessert i leie av garasje.

UTEOMRÅDE

Uteområdene våre består av store grøntareal som hele tiden må vedlikeholdes. Plener og hekker må klippes og trimmes, trær/busker må beskjæres og i enkelte tilfeller byttes ut.

I 2018 ble det opprettet parsellhager i borettslaget. Her ble det mulighet for borettslagets beboere til å plante og dyrke det de måtte ønske. Dette er blitt et populært tiltak, og også i 2024 var det mange som benyttet seg av muligheten til å dyrke sine egne blomster og grønnsaker. Ønsker du en parsell kan du ta kontakt med vaktmester eller styret for nærmere informasjon.

RENHOLD

Borettslaget har avtale om renhold med firmaet Rene Trapper. I tillegg til renhold omfatter også avtalen levering av matter i inngangspartiene på vinterstid.

Utvendig renhold, som for eksempel fjerning av grus og lignende, utføres av vaktmester.

VEDLIKEHOLD OG INVESTERINGER

En stor del av borettslagets ressurser, både økonomiske og arbeidsmessige, går med til vedlikehold. Det er både det daglige løpende vedlikeholdet og de litt større prosjektene.

I tillegg er det regelmessig behov for investeringer i nytt redskap og utstyr.

Hvert år, i forbindelse med utarbeidelse av neste års budsjett, har vi en gjennomgang der vi utarbeider en vedlikeholdsplan med oversikt over hvilke investeringer og vedlikehold som skal gjøres. Vedlikeholdsplanen ses et annet sted i heftet du nå leser.

- I 2024 pusset vi opp og malte branntrappene i Rødtvetveien 16.
- Det ble montert automatiske døråpnere i korridorene i Rødtvetveien 16 slik at alle inngangsdører til alle blokker nå har slike. Døråpnerne vi nå monterte fikk vi økonomisk tilskudd av Oslo kommune til å gjennomføre da det er å anse som et godt tilgjengelighetstiltak.
- I Sandåsveien 4 byttet vi ut en vaskemaskin, og samtidig fikk borettslaget av leverandør gratis prøve 3 ulike typer tørketromler med tanke på framtidig utskifting.
- I trimrommet ble det montert ny tredemølle.

Så hadde vi en svært trist ting vi måtte gjøre i 2024. Den koselige grillplassen vi hadde etablert ved Rødtvetveien 11 ble dessverre etter hvert fast sted for uønsket besøk og adferd, blant annet narkotikaomsetning. Styret mottok gjentatte henvendelser fra beboere om dette. Politiet kunne ikke hjelpe oss å stoppe dette, og etter å ha forhørt oss med beboerne i Rødtvetveien 11 så vi dessverre ingen annen utvei enn å rive og fjerne hele den koselige plassen.

BOMILJØ

Styret og vaktmesters mål er at det skal være trygt og trivelig både å bo og jobbe i Rødtvedt borettslag.

For å ta det med trygt først. Rødtvedt Borettslag ER et trygt sted å bo og jobbe, men vi har dessverre registrert flere tilfeller av narkotikaomsetning både i nærområdet vårt og dessverre også i borettslaget (jfr. punktet om at vi måtte fjerne en grillplass grunnet kriminell aktivitet). Styret har varslet politiet om dette, både forebyggende avdeling og i konkrete saker. Styret har også kontaktet bydel Grorud og kommunen om dette, blant annet instanser som SaLTo (forebygging av rus og kriminalitet blant unge). Men det er dessverre lite eller ingen hjelp å få, og det er en urovekkende utvikling. Vi har alle et ansvar for å holde både borettslaget og nærområdet trygt, og håper at vi alle kan stå sammen om å bekjempe dette. Vi minner også om at bruk av ulovlige rusmidler, som røyking av hasj, marihuana og lignende ikke er akseptabelt verken på fellesområder eller i den enkelte leilighet. I tillegg til at det er ulovlig er det også svært sjenerende for naboer

og oppleve dette. Vi ber derfor alle om å bidra til at dette ikke forekommer i Rødtvedt Borettslag.

Bortsett fra dette er det både trygt og trivelig hos oss, og i tillegg til vedlikehold, investeringer og økonomistyring forsøker vi også å gjennomføre rene trivselsfremmende tiltak. På våren 2024 arrangerte vi busstur for beboerne, og vi tok da turen til Strömstad inkludert båttur til Sandefjord. Ny busstur til Sverige ble det nærmere jul, da til Charlottenberg, og flere beboere benyttet anledningen til å handle inn litt til jul.

Videre hadde vi Ruskenaksjon på vårparten der mange av beboerne sørget for at det ble ryddet og gjort fint til 17.mai og sommersesongen.

Og når vi snakker om sommeren; den store årlige, og populære, sommerfesten ble selvfølgelig arrangert også i 2024. Til sommerfesten hadde vi en veteran i Norges musikkbransje til å underholde for oss, Eigil Berg, mest kjent fra New Jordal Swingers. Eigil Berg leverte en flott forestilling for oss. Litt tidligere på dagen var det et annet høydepunkt i forbindelse med sommerfesten. En flokk Alpakkaer fra Sørum gård kom og besøkte oss til stor glede for både voksne og barn!

Av sosiale tiltak ble året, som vanlig, avsluttet med den årlige tradisjonen med tenning av juletre første søndag i advent. Grorud ungdomskorps var tilbake etter at de måtte melde avbud i 2023 grunnet sprengkulde det året. Til lyden av koselige tradisjonelle julesanger var det et stort antall beboere som koste seg med gløgg og pepperkaker. Og på toppen av det hele dukket nissemor opp med en sekk med godteposer til alle barna!

Vi oppfordrer deg til å være med på disse arrangementene, det er svært hyggelig og du får mulighet til å bli kjent med verdens beste naboer. I tillegg er du med på å skape den gode samhørighet, fellesskap og tilhørighet som kjennetegner Rødtvedt borettslag.

Så til tross for rekordhøy økning i kommunale avgiftene, og generell prisøkning, håper vi også i 2025 å kunne invitere deg på busstur, sommerfest og annet.

Har du for øvrig ideer til andre ting du ønsker gjort her i borettslaget, eller forslag og tips til endring av etablerte arrangement, ta gjerne kontakt med oss!

Styret og vaktmester er her for deg, og vi har jo alle det samme målet;

Rødtvedt Borettslag skal være et trygt og trivelig sted å bo og jobbe

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Valgkomitéens innstilling til Generalforsamlingen i Rødtvedt Borettslag 2025.

Styret for inneværende periode har bestått av:
Styreleder: Edvin Hammervold (2024-2026).
Styremedlem: Kristina Gundersen (2023-2025).
Styremedlem: Bjørn Nilsen (2023-2025).
Styremedlem: Nina Gundersen (2024-2026).
Styremedlem: Thea Nilsen (2023-2025).

Vararepresentant: Elin Engen (2023-2025).
Vararepresentant: Eva Balaban (2024-2026).

Valgkomitéen for inneværende periode har bestått av:
Ann Kristin Hernar (2024-2026).
Roar Håvig (2024-2026).
Deborah Arnesen (2023-2025).
Morten Olsen (2023-2025).
Bjørnar Wehn (2023-2025).

Valgkomitéen har for 2025 arbeidet ut ifra følgende grunnlag for nytt styre for kommende periode:
Styreleder: Edvin Hammervold valgt for perioden 2024-2026 (Ikke på valg).
Styremedlem: Kristina Gundersen valgt for perioden 2023-2025 (Ordinært valg, 2 år, stiller til gjenvalg).
Styremedlem: Bjørn Nilsen valgt for perioden 2023-2025 (Ordinært valg, 2 år, stiller til gjenvalg).
Styremedlem: Nina Gundersen valgt for perioden 2024-2026 (Ekstraordinært valg, 1 år).
Styremedlem: Thea Nilsen valgt for perioden 2023-2025 (Ordinært valg, 2 år).
Vararepresentant: Elin Engen valgt for perioden 2023-2025 (Ordinært valg, 2 år).
Vararepresentant: Eva Balaban valgt for perioden 2024-2026 (Ekstraordinært valg, 1 år).

Tilsvarende grunnlag for ny valgkomité i kommende periode:
Ann Kristin Hernar valgt for perioden 2024 – 2026 (Ikke på valg).
Roar Håvig valgt for perioden 2024 – 2026 (Ekstraordinært valg, 1 år).
Deborah Arnesen valgt for perioden 2023-2025 (Ordinært valg, 2 år, stiller til gjenvalg).
Morten Olsen valgt for perioden 2023-2025 (Ordinært valg, 2 år, stiller til gjenvalg).
Bjørnar Wehn valgt for perioden 2023-2025 (Ordinært valg, 2 år, stiller til gjenvalg).

Dette medfører følgende:
Tre styremedlemmer og ett varamedlem er på ordinært valg i 2025.
Ett styremedlem og ett varamedlem er på ekstraordinært valg i 2025, grunnet at de går ut av styret før deres ordinære valgperiode utløper.

Tre medlemmer av valgkomitéen er på ordinært valg i 2025.
Ett medlem er på ekstraordinært valg i 2025, av samme årsak som over.
For å holde normal rotasjon på medlemmer i styret, og i valgkomitéen, ved neste generalforsamling, er disse ekstraordinære på valg for resterende lengde av valgperioden til den de erstatter, mao ett år.

Valgkomiteen innstiller følgende nye representanter til styret:
Styremedlem: Kristina Gundersen (gjenvalg) for perioden 2025-2027
Styremedlem: Bjørn Nilsen (gjenvalg) for perioden 2025-2027
Styremedlem: Miriam Haave (ny) for perioden 2025-2026
Styremedlem: Elin Engen (ny) for perioden 2025-2027

Varamedlem: Faiza Beien (ny) for perioden 2025-2027
Varamedlem: Thomas Olsen (ny) for perioden 2025-2026

Tilsvarende innstilles til valgkomitéen følgende representanter:
Morten Olsen (gjenvalg) for perioden 2025-2027
Bjørnar Wehn (gjenvalg) for perioden 2025-2027
Deborah Arnesen (gjenvalg) for perioden 2025-2027

Roar Håvig går ut midt i perioden. Valgkomitéen har (på tross av iherdige forsøk), ikke fått tak i ny kandidat. Det innstilles derfor at general-forsamlingen vedtar at valgkomitéen for kommende periode (2025-2026) består av fire – 4 medlemmer og en vakanse «Vakant».

Forutsatt at Generalforsamlingen i Rødtvedt Borettslag tar valgkomitéens innstilling til følge, vil styret og valgkomitéen ha følgende sammensetninger i kommende periode (2025-2026):

Styret:
Styreleder: Edvin Hammervold (2024-2026).
Styremedlem: Kristina Gundersen (2025-2027).
Styremedlem: Bjørn Nilsen (2025-2027).
Styremedlem: Miriam Haave (2025-2026).
Styremedlem: Elin Engen (2025-2027).

Vararepresentant: Faiza Beien (2025-2027).
Vararepresentant: Thomas Olsen (2025-2026).

Valgkomitéen:
Ann Kristin Hernar (2024-2026).
«Vakant» (2025-2026).
Deborah Arnesen (2025-2027).
Morten Olsen (2025-2027).
Bjørnar Wehn (2025-2027).

Ann Kristin Hernar (sign)	Roar Håvig (sign)	Deborah Arnesen (sign)
Morten Olsen (sign)		Bjørnar Wehn (sign)

Større vedlikehold og investeringer

2024 Montert automatiske døråpnere og malt trapper i nødutgang i Rødtvetveien 16.

2023 Vaskeriene i Rødtvetveien 16 Rasmus Engers vei malt, de øvrige vaskerier nedvasket. tvendig branntrapper Rødtvetveien 16, trimrommet og alle ventilasjonspiper malt.

2022 Asfaltert flere områder, rengjort fasader, delt ut nye røykvarslere til samtlige leiligheter, rehabilitert trapper inngangsparti Rasmus Engers vei 2 og.

2021 Ny traktor

2020 Nye utemøbler i fellesområdene

2019 Oppført sykkelbod og ny tørkebås ved Rasmus Engers vei 2

2018 – 2021 Installert avfallsbrønner i hele borettslaget

2018 Høyttrykksspylt kjøkkenavløp og sluk i samtlige leiligheter. Etablert parsellhager.

2016 - 2018 Malt alle oppganger

2015 Byttet alle vinduer og balkong/hagedører i samtlige leiligheter. Renset ventilasjonskanaler i Rasmus Engers vei 2, Rødtvetveien 5/7 og Sandåsveien 4/6

2014 Renset ventilasjonskanaler i Rødtvetveien 9/11/16/18. Nytt porttelefonanlegg i Rødtvetveien 5/7/9/18 og Sandåsveien 4/6. Installert nytt fibernett (TV/internett).

2013 Etablert ny lekeplass

2012 Nytt porttelefonanlegg i Rødtvetveien 11

2011 Nytt porttelefonanlegg i Rasmus Engers vei 2

2010 Nytt porttelefonanlegg i Rødtvetveien 16
Høyttrykksspylt kjøkkenavløp og sluk på bad i Rødtvetveien 16 og Rasmus Engers vei 2

2009 Høyttrykksspylt kjøkkenavløp og sluk på bad i Rødtvetveien 5/7/9/11/18 og Sandåsveien 4/6

2008 Installert brannslange og røykvarslere i samtlige leiligheter. Nytt takbelegg på nødutganger og heishus i Rødtvetveien 16

2007 Alle vaskerier renovert – malt og flislagt

2004 - 2006 Nytt takbelegg Rødtvetveien 11, 16, 18 og Sandåsveien 4/6

2004 Drenert og isolert grunnmur Rødtvetveien 18

2003 Nye heiser Rødtvetveien 16. Nytt takbelegg Rasmus Engers vei 2. Rehabilitert betong og montert nye innglassede balkonger – samtlige blokker

2002 Nytt takbelegg Rødtvetveien 5/7/9. Byttet stoppekraner og varmtvannsberedere i samtlige leiligheter

RØDTVEDT BORETTSL	**ÅRLIG VEDLIKEHOLDSPLAN 2025**					
Bygningsdel/tegn.ref.	**Tiltak**	**Kategori**	**Utføres av:**	**Kostnad**	**Utført**	**Utføres**
Brannsikring	Info til beboerne	Lov/Off/Sikk	Styret			Årlig
Brannsikring	Jevnlig vedlikehold/oppfølging	Lov/Off/Sikk	Styret/vaktmester			Regelmessig
Brannsikring	Kontroll av brannslukkere i fellesområder	Lov/Off/Sikk	Ekstern			Årlig
El - anlegg						
El - anlegg	Kontroll av elektrisk anlegg i fellesareal	Vedl/Sikk	Ekstern			Regelmessig
El - anlegg	Termografering av EL-tavler	Vedl/Sikk	Ekstern			Årlig
Heisene						
Heisene	Service m/vedlikehold	Lov/Off/Sikk	Ekstern			Regelmessig
Lekeplass	Kontroll	Lov/Off/Sikk	HMS-ansvarlig/vaktm.			Årlig/regelmessig
Renne/nedløp/beslag	Kontroll og vedlikehold	Vedl/Sikk	Vaktmester			Regelmessig
Trimrommet	Kontroll og vedlikehold	Vedl/Sikk	Vaktmester			Regelmessig
Bygninger	Forprosjekt/tilstandsvurdering av rør&avløp	Vedl	Ekstern	150 000		
Bygninger	Sjekk av katodisk anlegg - Rødtvetveien 16	Vedl	Ekstern	5 000		Regelmessig
HMS	Vernerunde	Sikk	HMS-ansvarlig/vaktm.			Årlig
Vaskeriene						
Vaskeriene						
Maskinparken						
Ventilasjon	Rens av vent.sjakter - vaskeriene blokk A&B	Vedl/Sikk	Ekstern			Årlig
Utomhus	Kontroll av grøntanlegg	Vedl	Vaktmester/styret			
Utomhus	Asfaltering	Vedl	Ekstern	250 000		

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 14.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rødtvedt Borettslag tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Rødtvedt skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Edvin Hammervold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gheir Qvist

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 52

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt:56

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 450.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Mistillitsforslag mot styreleder

Forslag fra andelseier Gheir Qvist:

Rødtvet, 01.03.2026

Emne: Forslag til generalforsamlingen – Mistillitsforslag mot styreleder

Til styret i Rødtvedt Borettslag,

Jeg ønsker at følgende sak blir behandlet på årets generalforsamling tirsdag 19. mai 2026 i Rødtvet skoles aula:

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar mistillit til styreleder Edvin Hammervold med umiddelbar virkning.

Begrunnelse:

Av dagens styre er bare styreleder Edvin Hammervold og styremedlemmene Kristina Gundersen og Bjørn Nilsenregistrert. Elin Engen, Miriam Havve, Thomas Olsen og Faiza Beien er ikke riktig registrert.

Dette gjelder registrering i Brønnøysundregistrene.

Styret i Rødtvedt Borettslag har ikke levert melding om styreendringer til Brønnøysundregistrene(Enhetsregisteret) siden 1. juli 2022. Dette er dokumentert i registerets kunngjøringer. Protokoll fra generalforsamlingen 2025 viser at det nåværende styret ikke er korrekt registrert.

Dette er et brudd på lovpålagte plikter:

- **Enhetsregisterloven § 5-2:** Endringer i styret skal meldes «uten ugrunnet opphold».
- **Enhetsregisterloven § 5-3** bokstav b: Meldeplikten ligger hos hvert enkelt styremedlem, inkludert styreleder.
- **Borettslova § 8-1:** Styret skal sørge for at borettslaget drives i samsvar med lov.

Manglende registrering skaper alvorlige praktiske og juridiske problemer:

- Elektroniske vedtak og endringer kan ikke signeres riktig i Altinn (dagens styremedlemmer dukker ikke opp).
- Det oppstår tvil om styrets legitimasjon og beslutningsdyktighet overfor banker, myndigheter og i rettssaker.
- I en pågående rettsprosess mot borettslaget er det kritisk å kunne dokumentere at styret er korrekt og beslutningsdyktig.

Styreleder har hatt særlig ansvar for å sikre at disse grunnleggende administrative og lovpålagte pliktene blir oppfylt. Det har ikke skjedd på over 3,5 år. Dette er et grovt og langvarig brudd på styrets og styrelederens plikter.

Forslaget er levert innen fristen 8. april 2026 og oppfyller kravene om klart vedtak og behandling på generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen

Gheir Qvist

Andelseier 2115

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

3 stemmer for forslaget.

5.2 Vedtektsendringer

Forslag fra andelseier Gheir Qvist:

FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRINGER

Til generalforsamlingen 19. mai 2026 i Rødtvedt Borettslag

Dato: 2. mars 2026

Fra:

Gheir Qvist

Andelseier leilighet 2115

Til:

Styret i Rødtvedt Borettslag

E-post: styret@rodtvedtbrl.no

Jeg ønsker at følgende vedtektsendringer behandles på årets ordinære generalforsamling.

Forslag til vedtak nr. 1 – Endring av § 8-3 Styrets vedtak

Behold dagens tekst i § 8-3 (1) og (2) uendret. Legg til nye punkter (3) og (4) slik:

§ 8-3 Styrets vedtak

(3) Styret er forpliktet til å følge sine egne vedtak. Dersom styret av praktiske eller økonomiskegrunner ikke kan gjennomføre et tidligere vedtak, skal dette begrunnes skriftlig i protokollen og leggesfrem for nærmeste generalforsamling.

(4) Enhver andelseier har rett til innsyn i styrets arbeid og vedtak til enhver tid, herunder møteprotokoller, saksdokumenter og korrespondanse. Innsyn kan nektes kun dersom det strider motstyrets taushetsplikt etter borettslagsloven eller det er åpenbart at innsynet vil krenke eller skade entredjepart. Styret skal gi innsyn innen 14 dager etter skriftlig forespørsel.

Forslag til vedtak nr. 2 – Endring av § 9-6 Møteledelse og protokoll

Behold dagens tekst i § 9-6 (1) uendret. Legg til nytt punkt (2) slik:

§ 9-6 Møteledelse og protokoll

(2) Protokollen skal gi en rettferdig og utfyllende gjengivelse av de vesentlige synspunkter og innleggsom blir fremført under generalforsamlingen. Alle forslag til vedtak skal refereres ordrett, og det skal fremgå klart hvem som har fremmet forslaget og resultatet av avstemningen. Andelseiere kan kreve ategne innlegg tas inn i protokollen i sin helhet.

Undertegnet

Gheir Qvist

Andelseier leilighet 2115

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

En stemme for forslaget.

5.3 Sikkerhetstiltak

Forslag fra andelseier Inna Zadorozhenko - Sikkerhetstiltak (kamera, brannalarm, evakuering og beredere)

Hei,

Jeg har flere forslag og spørsmål som er svært viktige for meg som beboer i dette bygget.

1. 1. Jeg ønsker at det installeres overvåkningskameraer i korridorene. Etter brannen har jeg følt meg utrygg i bygget. Jeg forstår at slike hendelser ikke skjer hver dag, og at ingen er forsikret mot brann – verken her eller andre steder, inkludert transport. Likevel gir ikke dette meg en tilstrekkelig følelse av trygghet. Det er mange mennesker og stor gjennomgangstrafikk i bygget. Dersom årsaken til at kameraer ikke installeres er begrenset budsjett, vil jeg foreslå at budsjettprioriteringene gjennomgås, og at midler omdisponeres fra sosiale aktiviteter til sikkerhetstiltak.
   2. Jeg ønsker også en vurdering av brannalarmsystemer i fellesområdene, samt løsninger for evakuering fra de øvre etasjene, for eksempel mobile brannstiger eller andre tiltak. Jeg håper det ikke er nødvendig å utdype bakgrunnen for dette forslaget.
   3. Basert på erfaringene fra brannsituasjonen ønsker jeg at all informasjon om planlagte arbeider og andre viktige forhold kommuniseres på forhånd og via e-post. Nå som sommeren nærmer seg, er det viktig å ta hensyn til at beboere har egne planer. Varslingsfrister bør være realistiske og ikke gis kun én til to uker før oppstart. Ideelt sett bør større arbeider ikke gjennomføres i ferieperioder.
   4. Når det gjelder utskifting av varmtvannsberedere, håper jeg at tidligere avtaler fortsatt gjelder, slik at de som nylig har skiftet ut sine enheter, ikke må gjøre dette på nytt.

Her er et oppsummering men alle begrunnelsene er i første brevet.

1. installering av kameraovervåkning ved inngangspartiet og i korridorene i 5. og 10. etasje

2. brannalarmer systemer i fellesområdene

3. mobile brannstiger eller andre tiltak

4. varmtvannsberedere byttes etter behov.

med vennlig hilsen, Inna

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

Forslag 1 fikk 5 stemmer.

Forslag 2 fikk 4 stemmer.

Forslag 3 og 4 ble ikke satt til votering.

5.4 Brannslukningsapparat i alle leiligheter

Forslag fra andelseier Iren Wiker:

Hei

Har et forslag som kanskje ville vært greit. Hva med at alle leiligheter i borettslaget kunne fått brannslukkingsapparat, altså pulver. Hvis det plutselig oppstå brann på kjøkkenet, så har vi ingen sjanse til å få ut slangen under vasken der. Har hørt om andre borettslag, hvor de har koblet opp varsler i oppgangen, som er tilkoblet leiligheten.

Mvh

Iren Wiker

Sandåsveien 6b

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt. Ingen stemmer for forslaget.

5.5 Endring av farge på bygg

Forslag fra andelseier Kjetil Hermansen:

Hei,

Jeg ønsker å foreslå å endre gulfargen på kledningen i byggene Rasmus Engers vei 2 og Rødtvetveien 11, til den hvite fargen de andre byggene har. Dette da den bleke gulfargen ikke er veldig pen, og i tillegg vil det visuelt forbedre utseendet til borettslaget ved å ha et uniformt uttrykk.

Glemte visst å nevne at dette også omfatter Rødtvetveien 18, naturligvis. Alle byggene som er gule i stedet for hvite.

Mvh Kjetil Hermansen

Vedtak:

Forslagsstiller trakk sitt forslag.

5.6 Fjerning av luftledninger mellom blokker

Forslag fra andelseier Sebastian Tunem Arnestad – Fjerning av luftledninger mellom blokker

Jeg har i flere år lagt merke til at det henger luftledninger mellom blokkene i borettslaget, og jeg lurer på om dette kan være koaksialkabler for det tidligere kabel-TV-nettet, altså før alt ble fiber.

Hvis min antagelse stemmer, at dette er for et tidligere kabel-TV-anlegg, så vil jeg tro at dette ikke har vært i drift siden Canal Digital/Telenor installerte fiber for TV og internett i alle leilighetene.

Ønsket mitt er, hvis disse ikke er i bruk lenger, at de fjernes. Ser støtt og stadig at biler som er parkert under disse ledningene, ofte er mer tilgriset med fuglemøkk. Vil heller ikke tro at man noen gang kommer til å gå tilbake til disse kablene, så lenge vi har fått gravd ned fiberkabler mellom blokkene. Det vil også gjøre utsikten i borettslaget hakket bedre. Fint hvis også kablene fjernes fra taket på lavblokkene når man først er i gang.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt. 13 stemmer for forslaget.

5.7 Mistillit mot medlem av valgkomiteen

Forslag fra andelseier Thomas Olsen - mistillit til medlem av valgkomiteen

Jeg fremmer med dette forslag om mistillit til Bjørnar Wehn i hans rolle som medlem av valgkomiteen.

Bakgrunnen for dette er Bjørnar Wehns opptreden i forbindelse med den pågående saken knyttet til forholdet der flere beboere, blant annet meg, i lengre tid har måttet leve med betydelige belastninger knyttet til utrygghet, støy og redusert bokvalitet grunnet en beboers adferd.

Etter at mine naboer og jeg i over to år har sendt flere ti-talls klager ble saken behandlet i rettsvesenet.

Bjørnar Wehn valgte da å stille som vitne i retten til støtte for beboer som har utsatt oss nærmeste naboer for disse belastningene, dette til tross for at Bjørnar Wehn bor i en annen blokk på den andre siden av borettslaget, og etter det jeg forstår ikke har hatt direkte kjennskap til de faktiske forholdene i saken.

Dette oppleves som særlig alvorlig sett i lys av det omfattende arbeidet styret over tid har måttet legge ned for å bistå oss berørte beboere i å håndtere en svært krevende situasjon. For oss berørte beboere fremstår det som svært uheldig at et medlem av valgkomiteen aktivt opptrer på en måte som kan oppfattes som å motarbeide beboernes bokvalitet og interesser. Det er og svært alvorlig at Bjørnar Wehn med dette har gitt beboer, som i lang tid har plaget oss naboer, en form for bekreftelse på at denne adferden er akseptabel.

Valgkomiteens rolle er å ivareta fellesskapets beste og bidra til tillit til borettslagets styringsorganer. Når et medlem opptrer på en måte som skaper tvil om lojalitet til fellesskapet og beboerne, samt indirekte bidrar til negativ og skadelig adferd, svekkes denne tilliten. På denne bakgrunn mener jeg at Bjørnar Wehn ikke lenger har den nødvendige tilliten til å kunne fortsette i valgkomiteen.

Forslaget fremmes av meg i egenskap av beboer og vitne i saken, og ikke i kraft av noen styrefunksjon. Jeg ber om at saken behandles, og at det tas stilling til hvorvidt Bjørnar Wehn kan fortsette i sitt verv.

Med vennlig hilsen

Thomas Olsen

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 30 stemmer.

5.8 Bytte av revisor fra BDO til KPMG

Forslag fra styret:

Usbl har en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt Borettslag. En felles revisor vil sikre gode rutiner for kvalitetssikring av regnskaper, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser. Styret anbefaler å bytte til Usbls prefererte revisor, KPMG.

Bytte av revisor vil medføre en reduksjon av revisjonskostnadene med kr 10-15.000,-/år.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Borettslaget bytter revisor fra BDO til KPMG.

*Det ble bemerket fra forsamlingen at fremtidige forslag til behandling under generalforsamlingen må inneholde konkrete kostnadsberegninger som vil gi bedre grunnlag for å ta stilling til en sak.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Edvin Hammervold for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Miriam Haave for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Thomas W. Olsen for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Hernar, Kamilla Svendsen og Ignacio Fernandez Ruano med et overveldende flertall.

Gheir Qvist fikk 2 stemmer - Ikke valgt.

7. Valgkomiteens innstilling

Vedtak:
Til orientering.

8. Vedlegg: Vedlikeholdsplan 2026/Større vedlikehold og rehabilitering

Vedtak:
Til orientering

Protokollen er godkjent.

Edvin Hammervold/s/

Møteleder

Gheir Qvist/s/

Protokollvitne

----------	----------
Møteleder	Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rødtvedt Borettslag onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Rødtvet Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Edvin Hammervold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Grete Johnsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 98

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 101

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 450.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppheving av forbud mot oppbevaring og bruk av gass

Forslag fra Floyd Nicklas Moen.

Forslag til vedtektsendring: Husreglenes paragrafer §9.3 og §9.4 oppheves og erstattes av en ny paragraf med ordlyd: Oppbevaring og bruk av gassbeholdere til gassgrill eller gassovn er tillatt med visse forbehold. Følgende retningslinjer skal følges, og signeres av hver enkelt beboer som ønsker å oppbevare/bruke gass, hvorpå styret holder oversikt over hvilke leiligheter som oppbevarer gass:

1. Gassbeholdere skal alltid oppbevares stående på stabilt underlag, slik at de ikke kan velte. Alle propanflasker i Norge er utstyrt med en sikkerhetsventil som kun fungerer etter hensikten hvis beholderen står oppreist.
2. Gassbeholderen må oppbevares på et sted med god lufting/ventilasjon. Oppstår det en lekkasje i beholderen, er det viktig at gassen kan sive vekk. Gass kan oppbevares både innen- og utendørs på f.eks balkong/hage.
3. Det må sikres god avstand til brennbare materialer og væsker.
4. Gassbeholderen må ikke utsettes for sterk varme. Hvis du oppbevarer gass ute, må beholderen stå i skyggen. Bruker du gass til grillen, må beholderen aldri settes under grillen. Oppbevares gassbeholderen på balkong, er det viktig å huske på at det kan bli svært varmt her på sommeren pga. innglassing.
5. Det er forbudt å oppbevare gassbeholdere i kjeller/loft.
6. Du kan maksimalt oppbevare én flaske på 5 kilo per boenhet.

Bakgrunn for forslag: Jeg ønsker med dette å fremme forslag om å oppheve det eksisterende forbudet mot oppbevaring av propangassbeholdere til gassgrill eller varmeovn i borettslaget. Den nåværende vedtekten begrenser beboernes muligheter til å bruke propangass til matlaging og oppvarming, noe som særlig kan ha negative konsekvenser ved uforutsette situasjoner som strømbrudd eller andre krisesituasjoner, og hindrer også beboere i å følge DSBs (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) anbefalinger på sin sjekkliste for anbefaling for egenberedskap «Gass- eller parafinovn

som er beregnet for innendørs bruk er et alternativ til vedfyring.» (https://www.sikkerhverdag.no/din-beredskap/hendelser-og-kriser/beredskap-i-hjemmet/)

1. Beredskap ved strømbrudd: Det finnes så vidt meg bekjent ingen annen tilgjengelig varmekilde i Rødtvedt Borettslag sine bygninger etter det på et tidspunkt ble besluttet å plombere piper og fjerne eksisterende peiser i leilighetene. Vi lever i en tid med økt fokus på beredskap og sikkerhet. Ved strømbrudd, som kan oppstå både kort- og langvarig, vil propangass være en trygg og effektiv løsning for både oppvarming og matlaging på f.eks gassgrill. Spesielt i vintermånedene er det viktig å ha tilgang til alternative varmekilder. Med et stort antall beboere i vårt borettslag, kan det være svært problematisk for sivilberedskapsmyndigheter å nå frem til så mange mennesker i et scenario hvor ingen har alternative varmekilder eller kokemuligheter, og i en kald vinterperiode en potensielt livskritisk situasjon.
2. Fleksibilitet og valgfrihet: Å tillate propangassbeholdere gir beboerne økt valgfrihet til å velge den energikilden som passer best for deres behov. Dette kan være spesielt nyttig for de som ønsker å benytte seg av gassgrill på terrasser eller balkonger, eller bruke en gassdrevet varmeovn som supplement til eksisterende oppvarmingsløsninger. Det er imidlertid viktig å fremheve at man må ta hensyn til sine naboer ved bruk av gass, og spesielt gassgrill.
3. Trygg oppbevaring og bruk: Moderne propangassbeholdere er utformet med høye sikkerhetsstandarder. Med enkle retningslinjer og opplæring kan trygg oppbevaring og bruk sikres, slik at risikoen for uhell minimeres og reelt sett ikke er tilstede sammenliknet med andre potensielle brannfarer rundt oss. Mange andre borettslag og sameier tillater oppbevaring og bruk av propangass, ofte med konkrete regler som beboerne plikter å følge.
4. Ingen forsikringsselskap har begrensninger på bruk og oppbevaring av gassbeholdere ment for husholdningsbruk.

Vedtak:

26 stemmer for forslaget.

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Utredning av muligheten for å oppgradere alle parkeringsplasser med ladepunkt for elbil

Forslag fra Floyd Nicklas Moen.

Forslag til vedtak: Det vedtas å sette ned en uavhengig arbeidsgruppe som innen utgangen av august 2025 skal utrede muligheten for å installere elbil-ladere på alle parkeringsplasser. Arbeidsgruppen skal innhente flere tilbud, vurdere kostnader, søke støtteordninger, og presentere en grundig rapport på en ekstraordinær generalforsamling. Det endelige vedtaket om utbygging skal baseres på den samlede vurderingen av kostnader, nytteverdi og miljøfordeler for borettslaget.

Bakgrunn for forslag: Det foreslås at borettslaget setter ned en uavhengig arbeidsgruppe, bestående av beboere som ikke er en del av styret, for å utrede muligheten for å oppgradere infrastrukturen og installere elbil-ladere på alle parkeringsplasser i borettslaget. Arbeidsgruppen skal innhente flere totaltilbud, vurdere kostnadsbildet og søke tilgjengelige økonomiske støtteordninger, inkludert støtte fra Oslo Kommunen hvor man kan få inntil 2 mill. i støtte for dette tiltaket. Gruppen skal også vurdere ulike teknologiske løsninger og betalingsmodeller, for eksempel

bruksbaserte betalingssystemer som sikrer rettferdig fordeling av kostnadene. Styret plikter å overlevere alt av dokumenter det har fra tidligere utredninger, og andre forhold som er relevant for denne utredningen til arbeidsgruppen.

Begrunnelse:

1. Økt behov for elbillading: Elbiler utgjør en stadig større andel av bilparken, og behovet for lading vil ikke avta, snarere øker det som alle statistikker tilsier. Tilrettelegging for elbillading vil gjøre borettslaget mer attraktivt for både nåværende og fremtidige beboere. Ved å tilby lademuligheter på alle parkeringsplasser, sikrer vi at borettslaget holder tritt med utviklingen og beboernes behov.
2. Økonomiske støtteordninger: Oslo Kommune tilbyr støtteordninger til borettslag som ønsker å installere elbil-ladere på opptil 2 mill. kroner. Dette kan bidra til å redusere kostnadene ved utbyggingen betydelig. I tillegg finnes det nasjonale støtteordninger som også kan være relevante, som Enova-tilskudd, som ofte dekker en betydelig andel av investeringskostnadene. Det er helt essensielt at dette tas med i betraktningen for å kunne ta en klok avgjørelse.
3. Rimeligere teknologi og standardiserte løsninger: Siden styret sist undersøkte mulighetene, har teknologien for elbillading blitt mer standardisert og rimeligere. Det er derfor på tide med en ny og grundig utredning for å sikre at borettslaget ikke går glipp av muligheter som kan være økonomisk gunstige. Mange leverandører tilbyr nå helhetlige løsninger som inkluderer både installasjon og drift av ladestasjoner, noe som reduserer behovet for stor forhåndsinvestering.
4. Fordel for alle beboere: En oppgradering til elbillading på alle parkeringsplasser vil gagne alle leiligheter og beboere, da alle har muligheten til å leie en p-plass. Dette gir også en rettferdighet i tilgang til lading, ettersom det ikke vil være en begrensning på antall ladeplasser. I tillegg kan det å ha ladeinfrastruktur tilgjengelig øke verdien på leilighetene i borettslaget, noe som er en fordel for alle beboere, også de som ikke har bil i dag.
5. Bærekraft og miljø: Ved å legge til rette for elbillading, bidrar borettslaget til å redusere lokale utslipp og støtte overgangen til en grønnere transportsektor. Dette samsvarer med både nasjonale og kommunale målsetninger om å redusere klimagassutslipp, og i tillegg ikke gå glipp av eksisterende støtteordninger som man ikke vet hvor lenge vil være tilgjengelig.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

55 stemmer for forslaget.

5.3 Beplantning for å verne mot støy og innsyn

Forslag fra Floyd Nicklas Moen.

Forslag til vedtak: Det vedtas at det skal plantes flere vedlikeholdsfrie hekker eller busker mellom de store trærne i enden av den store gressplenen ved Rødtvetveien 11 mot t-banelinjen. Kostnadene skal ikke overskride 30 000 med mer enn 10%.

Borettslaget er frelst med store flotte grønne områder, men det oppfattes at deler av dette er lite brukt. Spesielt grøntarealene som ligger mellom t-banelinjen og Rødtveteien 5-9 og 11, oppleves som mindre attraktiv og mindre brukt. Samtidig er det for beboere i Rødtvetveien 9-11 et sjenerende ut/innsyn mot T-banen og Trondheimsveien, noe som gjør det mindre hyggelig å oppholde seg på den store gressplenen mellom nr. 11 og Trondheimsveien til tross for allerede eksisterende fem store trær. Det vil derfor være svært gunstig og fordelaktig om det investeres et beløp i å beplante den siste delen av tomtegrensen med vedlikeholdsfrie (tilnærmet) busker mellom eksisterende trær, slik som er gjort helt ned mot t-baneplatformen. Det allerede beplantede området er på nesten 200 meter, og det ønskes at denne linjen med busker fortsetter til enden av plenen, ca. 50 meter til. Dette for å skjerme mot trafikkstøy, svevestøv som siver opp fra vei og bane, og generelt gjøre det til en hyggeligere oase man får lyst å bruke mer på sommerstid. Kostnadene knyttet til et slikt tiltak vil ligge under 20 000 kroner uten at det er innhentet noen tilbud, men brukt referansepriser fra ulike gartnerforretninger. Eksempel: 20 tujahekker på 180 cm vil koste nøyaktig 20 000 kroner hos Plantasjen.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

28 stemmer for forslaget, 46 stemmer mot.

5.4 Utbedring av sykkelbod ved Rasmus Engers vei 2

Forslag fra Øyvind Stenberg.

Jeg ønsker med denne henvendelse å fremme et forslag om å utbedre sykkelboden på enden av blokken i Rasmus Engers vei 2. Slik som den fremstår nå, så er den mer å anse som et skur, mer enn en bod. Jeg vil begrunne dette forslaget med at slik det er nå, så er det et stort problem ved at det er altfor åpent med tanke på vær og vind, slik at støv, skitt, pollen og snø påvirker både brukere, og ting som blir oppbevart der på en negativ måte. Vinterstid er det ofte fullt av snø, og også is på gulvet der, noe som skaper en fare for brukere, ved at det blir utrolig glatt der. Dette kan skape skader ved fall. Jeg har selv opplevd å skli på gulvet der ved flere anledninger, men har til nå heldigvis ikke falt. Det er kun tilfeldigheter som gjør at man har unngått dette til nå! En annen ulempe vinterstid, er at ting som blir oppbevart der blir angrepet av rust. Til å begynne med dannes det overflaterust, som siden går over til å bli til gravrust. Dette er selvfølgelig en stor ulempe! Og spesielt for de som har el-sykler, da disse er veldig kostbare, og er ekstra ømtålige for fukt og kulde. Så videre til vår/sommersesong, hvor det påvirker brukere på en helsemessig negativ måte, da det i pollensesongen skaper allergireaksjoner! Sykler og ting som oppbevares der, blir dekket av pollenstøv på en slik måte at tingene blir så dekket av pollenstøv, at de blir gulfarget. Dette er selvfølgelig til stor belastning for de av oss som er pollenallergikere, astmatikere og lignende. Dette gjelder forøvrig også støv, da det også påvirker noen av oss, på samme måte som pollenstøv. Det blir også veldig skittent av alt støvet som samles der. Slik som påbygget fremstår nå, så har det et perfekt grunnlag til å kunne utbedres ved å montere plater av enten treverk, eller metall. Det vil sågar også være enkelt å kunne isolere veggene, om ønskelig. Jeg stiller meg noe forundrende til at dette ikke ble utført i første omgang, da det ble planlagt å bygge den såkalte sykkelboden, med midler som ble gitt som tilskudd til borettslaget, og det da ikke ville påløpe så veldig store ekstra kostnader, i forhold til de klart store fordelene dette ville utgjort for brukere av påbygget, og for ting som oppbevares der. Jeg anser dette som et dårlig, og lite gjennomtenkt prosjekt fra styret sin side. Men i etterpåklokskapens navn, så regner jeg med at Dere vil være enige i at det kun er fordelsmessig å gjennomføre de utbedringer som jeg har foreslått her, da dette vil være med på å skape et mer hyggelig, og trivelig borettslag, for de som dette angår. Og man leser jo til stadighet at styret påpeker, og fremstreber at Rødtvet Borettslag er et trygt, og trivelig borettslag å bo i. Så med bakgrunn i at styret ønsker at borettslaget skal fremstå på en slik måte, så håper jeg at Dere vil støtte mitt forslag, av både helsemessige, og trygghetsmessige årsaker, slik at sykkelboden kan fremstå på en slik måte at den tilfredsstiller de kriterier som skal til, for at brukere av denne sykkelboden kan føle seg ivaretatt i henhold til styrets ønske om at Rødtvet Borettslag er et trygt, og trivelig borettslag å bo i.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

15 stemmer for forslaget.

5.5 Mistillit mot styreleder

Dato for innsendelse: 13.03.2025

Forslag fra Gheir Qvist.

Til: Styret i Rødtvedt Borettslag

Fra: Gheir Qvist, andelseier 2115

Jeg ønsker at følgende sak tas opp på neste generalforsamling:

Sak: Mistillit til styreleder Edvin Hammervold, rolleblanding og vurdering av nytt valg

Mandag 13.01.2025, litt over kl 23 ble jeg, en andelseier, utsatt for en uakseptabel hendelse av styreleder Edvin Hammervold. Jeg gikk kveldstur og spilte musikk på høytaler. På offentlig vei utenfor borettslagets område stilte han seg foran meg og hindret meg fysisk i å gå dit jeg ønsket, fulgte etter meg da jeg snudde, og trakasserte meg verbalt. Jeg opplevde dette som skremmende og urimelig, og det er et klart brudd på den tillit og ansvarlighet en styreleder skal vise.

Hendelsen skjedde utenfor borettslagets eiendom, der Edvin Hammervold ikke har noen myndighet som styreleder. Likevel opptrådte han som om hans rolle ga ham rett til å blande seg inn i mitt privatliv, noe som representerer en alvorlig rolleblanding. Dette misbruket av posisjonen svekker tilliten til ham som leder og borettslagets styre som helhet. Jeg mener derfor at Edvin Hammervolds oppførsel viser at han er uskikket til å inneha rollen som styreleder.

Jeg fremmer et forslag om mistillit til Edvin Hammervold og ønsker at generalforsamlingen diskuterer denne saken og tar stilling til hans egnethet. Dersom det på generalforsamlingen er andelseiere som er villige til å stille som kandidater til rollen som styreleder, foreslår jeg at det avholdes et nytt valg i tråd med vedtektenes § 8-1 (3). Målet er å sikre et styre som ivaretar borettslagets interesser på en forsvarlig måte, uten rolleblanding eller uakseptabel opptreden. Jeg ber om at saken inkluderes i innkallingen til generalforsamlingen i henhold til vedtektenes § 9-3 (3).

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

10 stemmer for forslaget, 89 stemmer mot.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Kristina Gundersen for 2 år.

Valgt ble: Bjørn Nilsen for 2 år.

Valgt ble: Elin Engen for 2 år.

Valgt ble: Miriam Haave for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Faiza Beien for 2 år.

Valgt ble: Thomas Olsen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Deborah Arnesen, Morten Olsen, Bjørnr Wehn og Kevin Espevoll.

7. Valgkomiteens innstilling

Vedtak: Tatt til orientering

8. Større vedlikehold og rehabilitering/vedlikeholdsplan 2025

Vedtak: Tatt til orientering

Protokollen er godkjent.

Edvin Hammervold/s/

Møteleder

Grete Johnsen/s/

Protokollvitne

Vedtekter
for
Rødtvedt Borettslag Org. nr. 947954636

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 10.5.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 21.05.2008 og på ordinær generalforsamling 10.05.2011. Sist endret på ordinær generalforsamling 20.05.2020.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder, de andre medlemmene og varamedlemmene er to år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/5386/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-28 17:24

Stempelmrk. Kr. 7650,-
Passert den 22/4-65
Bypkr.

FESTEKONTRAKT

5386
22 APR. 1965

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til
Rødtvedt Boréttslag

en del av eiendommen gnr. 9o, bnr. 1o4

Denne har fått gnr. 9o, bnr. 263 og 264

og er 19.o5o m² stor. Målebrev, datert 9/8.1963, 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 1/1o.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. 29.852,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 746.3oo,- ~~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.

Tillegg til § 5: Forprosjekt for større grupper av hus må fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Hus enes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt, m. m.) må samordnes slik at de oppnås en harmonisk helhet.

§ 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.

§ 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.

for 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 14. april 1965.

Som fester:

RØDTVEDT BORETTSLAG

Trygve Johannessen

Per Skaar

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

Jeg bekrefter herved at Trygve Johannessen og Per Skaar har underskrevet nærværende festekontrakt i mitt nærvær og at de er over 21 år.

D.u.s.

Arne Kobbe
advokat

For Oslo kommune:

OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

RICH. ANDVORD

Avskriftens rikighet bekreftes:

Norkart

Rødtvedt Borettslag — Data uthentet: 28.09.2026 kl. 17:55
Org.nr: 947 954 636 Andelsnr: 2115 — Oppdatert per: 28.09.2026 kl. 17:53

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/83524-1/201 — **HJEMMEL TIL ANDEL**
18.05.2015
VEDERLAG: NOK 2.125.000
Qvist Gheir
F.NR: 040568*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2026/951289-1/200 — ** TVANGSSALG BESLUTTET
20.08.2026 21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2015/83524-1/201
GJELDER: Qvist Gheir
F.NR: 040568*****
TINGRETT: OSLO TINGRETT
SAKSNUMMER: 25-138355TVA-TOSL/08

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett

2015/83530-1/201 — **PANTEDOKUMENT**
18.05.2015
BELØP: NOK 2.127.560
PANTHAVER: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958935420

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/420132-1/201 — **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**
14.12.2006

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.