



aktiv.

Rødtnetveien 11, 0955 OSLO

**3-roms toppleilighet -
Oppussingsobjekt- Innglasset
balkong m/gode solforhold og
utsikt - Ingen forkjøpsrett**



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851

E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 24 278,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 725 628,-
Felleskostn.: Kr 3 301,-
Årlig festeavgift: Kr 375 000,-
Selger: Espen Kristian Weinholdt
Johannessen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 75/86 kvm
Tomtstr.: 15879 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 90, bnr. 325
Andelsnr.: 7126
Oppdragsnr.: 1104250083

3-roms toppleilighet - Oppussingsobjekt- Ingen forkjøpsrett

Velkommen til Rødtvetveien 11, en romslig 3-roms hjørneleilighet som har en sjeldent god, intern beliggenhet i områdets mest populære borettslag. Leiligheten har en praktisk planløsning med innbydende entrè, romslig stue med utgang til vestvendt innglasset balkong, pent kjøkken, bad og 2 soverom. Leiligheten har behov for oppussing.

Boligen har en flott barnevennlig beliggenhet på Rødtvet med kort vei til marka, skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon.

Kvaliteter:

- Vestvendt innglasset balkong
- Super intern beliggenhet!
- Gode solforhold
- Stort potensial
- Praktisk planløsning
- Ingen forkjøpsrett
- Ingen dokumentavgift
- Godt med lagringsplass
- Fine fellesområder i borettslaget
- Mulighet for leie av p-plass
- Gangavstand til offentlig kommunikasjon



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	73
Andre vedlegg	76
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 1 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 86 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 1 m² Bod.

3. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, gang og 2 kott.

BRA-b: 10 m² Innglasset balkong.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

15879 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget fester tomt av Oslo kommune for en avtaleperiode på 90 år f.o.m 22.04.1965. Eiendommen er opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, variert beplantning, sittegrupper og lekeapparater.

Årlig festeavgift

Kr 375 000

Festetid

Selskapet fester tomt av Oslo kommune for en avtaleperiode på 90 år f.o.m 22.04.1965. Festeavgift ca. kr. 375.000,-, sist regulert fra 01.07.2012.

Festekontrakt datert

22.04.1965.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og etablert boligområde på Rødtvet i Oslo. Her bor du sentralt med kort vei til det meste, samtidig i et rolig og barnevennlig område. I gangavstand finner du blant annet idylliske Vesletjern med fine badeplasser, sittebenker, ildsteder og natursti. Fra tjernet går det videre turløype inn til Alunsjøen og Breisjøen.

Det er et meget godt lysløypenett i Lillomarka som gir utallige muligheter for skiturer om vinteren. I tillegg er det flere populære turmål i form av sportsstuer med servering, deriblant Lilloseter og Sinober. Greibanen ligger nedenfor Vesletjern, med kunstgressbane, grusbane og ballbinge. Like ved finner du også Appaløkka idrettshall, som igjen ligger i tilknytning til Appaløkka skole. Idrettshallen brukes blant annet til basket, håndball, innebandy og andre arrangementer. Grorud IL har et flott idrettsanlegg, og et godt tilbud innen fotball, ski, turn og tennis. Andre aktivitetstilbud i nærområdet er Nordtvedt bad, SATS og Bare Trening.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi et steinkast fra boligen, Joker, Meny og Rema 1000. Grorud Senter ligger også i området, med ca. 30 butikker, vinmonopol, apotek, bank og flere serveringssteder. I tillegg er det kort vei til Linderud Senter, Stovner Senter og Oslo sentrum. Rødtvet har et godt utbygd offentlig transporttilbud via buss og T-bane. Nærmeste holdeplass er Rødtvet T-banestasjon som ligger ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Med bil tar det ca. 3 min til Grorud, 10 min til Økern, 21 min til Oslo S og 33 min til Oslo Lufthavn. Fra leiligheten er det gangavstand til Rødtvet barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Appaløkka ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Skole/barnehager

Barneskoletilhørighet er knyttet til Rødtvet skole. Ungdomsskoletilhørighet er knyttet til Appaløkka skole. Barnehager i nærheten: Sandåsveien, Rødtvet, Nøtteliten familiebarnehage, Skogkanten, Bredtvet, Nemo familiebarnehage med flere.

Offentlig kommunikasjon

Rødtvet T-banestasjon: 4, 5. Det tar ca. 4. min til T-banestasjonen.

Rødtvet bussholdeplass: 25, 31, 31E, 33, 126, 380, 390. Det tar 2-4 minutter til bussholdeplassen.

Kalbakkveien bussholdeplass: 25, 31, 31E, 33.

Kalbakkstubben bussholdeplass: 25, 68, 126.

Avstander med bil

Oslo sentralstasjon: ca. 16 min (9,3km)

Storo: ca. 10 min (6,5km)

Sandvika: ca. 23 min (23km)

Lillestrøm: ca. 18 min (16km)

Gardermoen: ca. 35 (45km)

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendig overflater: Gulv: Vinylbelegg. Vegger: Tapet, malt tapet og panelplater. Himling: Takessplater. Himlingshøyde: Ca. 2,26 meter, målt til laveste punkt og ca. 2,55 meter målt til høyeste punkt i stue.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er registrert avvik som tilsier at anlegget bør gjennomgå en utvidet el-kontroll, slik at eventuelle tiltak kan kartlegges, for eksempel på grunn av: Det mangler dokumentasjon (samsvarserklæring) på arbeid utført etter 1.1.1999. Det er benyttet skjøteledninger flere steder i boligen, det er også i følge eier jordingsfeil på en av disse. Det er registrert løse ledninger. Anlegget generelt er av eldre dato. Kostnadsestimatet reflekterer kun estimat for en utvidet el-kontroll av anlegget. Faktiske kostnader for eventuelle utbedringer kan først kartlegges av en fagkyndig etter at resultatene fra kontrollen er fremlagt. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Innredningen/overflater er stedvis ødelagt, har svellinger etter tidligere fuktpåkjenninger og bærer preg av høy slitasje generelt. Tilstandsvurderingen er basert på en helhetsvurdering som følge av ovennevnte punkter og alder. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes riving, inkludert ny innredning/overflater. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Dører

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Utvendig > Andre utvendige forhold

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 22

Antall måneder 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Badet ble pusset opp for 22 år siden, da jeg flytta inn. Har bilder fra jobben, men finner ingen papirer. Jobben ble utført av faglærte.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja. Beskrivelse: Jeg har noen bilder fra jobben. Usikker nå på hva som ble gjort.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja. Beskrivelse: Har en liten sprekk ved oppvaskmaskinen på kjøkkenet.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja. Beskrivelse: Hadde litt sopp på det ene soverommet for noen år siden.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Svar: Ja. Beskrivelse: Jeg har hatt / har litt skjeggkre på badet / mellom badet og kjøkkenet. Har brukt feller og spray, så tror jeg er kvitt problemet, men mulig det fortsatt er noe.

Tilleggs kommentar: Det er jordfeil på stikkontakten på balkongen.

Innhold

3. etasje: Entré, stue med utgang til innglasset balkong, kjøkken, bad, 2 soverom, gang og 2 kott.

Annet: Bod i kjeller.

Standard

Entrè

Entrè med plass til å henge fra seg sko og yttertøy i plassbygd skap.

Dørcallingssystem som gjør det enkelt å slippe inn gjester.

Stue

Romslig stue med plass til stor sofagruppe, mediemøbler og spisestue. I enden av stuen er det plassbygde skap. Fra stuen er det utgang til en vestvendt innglasset balkong. Her er det gode solforhold med utsyn mot nydelige og grønne fellesområder.

Kjøkken

Eldre kjøkken med spiseplass. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Integrerte hvitevarer: Platetopp og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin.

Bad

Eldre, flislagt baderom med behov for renovering. Badet har dusjhjørne, toalett og servant. Opplegg til vaskemaskin.

Soverom

Leiligheten inneholder 2 gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng. Soverom 2 er også av god størrelse som kan brukes som gjesterom, barnerom eller kontor.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor for leveranse av kabel-tv og bredbånd.

Parkering

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 (www.bilkollektivet.no)

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

1508789

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Info strømforbruk

Gjennomsnitt per mnd er kr 547,- eks. nettleie og strømstøtte. Forbruk vil variere.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 131 379

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 525 517

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

TV/bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, fellesvaskeri, kommunale avgifter, betjening av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, andel festeavgift, drift og vedlikehold m.m..

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 301

Andel Fellesgjeld

Kr 24 278

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.08.2025

Andel fellesformue

Kr 7 083

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rødtvedt Borettslag

Organisasjonsnummer

947954636

Andelsnummer

7126

Om borettslaget

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 og revisor er KPMG.

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

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 slutført 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 tomte. 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 forenklete 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. Slogordet 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.rodtvedtbl.no

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 Komplette-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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 93727000826, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.08.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 11.08.2025: 7 781 128

Andel av saldo: 24 278

Første termin/første avdrag: 15.10.2020 (siste termin 15.07.2035)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det praktiseres styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 90, bruksnummer 325 i Oslo kommune. Andelsnr. 7126 i Rødtevd
Borettslag med orgnr. 947954636

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/90/325:

06.09.1966 - Dokumentnr: 12430 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 29,852

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Oppr. tgl. m/dbnr 5386/65

Utvidet til å omfatte d.e.

06.09.1966 - Dokumentnr: 12430 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om veg

06.09.1966 - Dokumentnr: 12430 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 29,852
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Oppr. tgl. m/dbnr 5386/65
Utvidet til å omfatte d.e.

17.06.1966 - Dokumentnr: 8330 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:90 Bnr:104

06.09.1966 - Dokumentnr: 924142 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:90 Bnr:326

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest boligblokk Rødtvetveien 11 datert 1. april 1963.
Det foreligger ferdigattest fasadeforandring Rødtvetveien 11 datert 14. august 1985.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.04.1963.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig av S-754, vedtatt 05.12.1958. Utdrag fra bestemmelsene:

På feltene F, G og H skal oppføres blokkbebyggelse i 3 - 4 og 12 etasjer. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det. Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasse, lekeplasser, beplantninger, planeringen m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.

Området er også regulert til: Område avsatt til sporvogn/trikk - S-933 Vedtatt 14.09.1961, Bolig m.tilh. anlegg, Offentlig gang-/sykkelvei - 62660 Vedtatt 23.08.1960, Bolig m.tilh. anlegg - S-3655 vedtatt 29.04.1998.

Pågående byggesaker i området:

Rødtvetveien 20 og 22 - Modernisering av baderom

Rødtvetveien 24, 26 og 28 - Rehabilitering av balkonger

Rødtvetveien 24 - 28 - Modernisering av baderom

Rødtvet T-banestasjon - Oppføring av pakkeboks

Sølv Solfengs vei 11 - Tiltak i bærende konstruksjoner, fasade- og bruksendring

Sølv Solfengs vei 25 - Tilbygg veranda

Sølv Solfengs vei 23 - Oppføring av veranda

Det planlegges utbygging av tomt ved Rødtvet T-bane i Kakkelovnskroken. Det planlegges også utbygging i Pottemakerveien. Det er sendt inn til høring hos Fylkesmannen. Full utbygging vil gi mellom 700-900 nye boliger. Kombinasjon av rekkehus og blokkbebyggelse. Sletteløkka 44 saksnr. 200300207 - plansak Kakkelovnskroken 3 saksnr. 201719092 - plansak Kakkelovnskroken 3 saksnr. 201800930 - byggesak

Vi anbefaler alle interessenter å se Oslo kommunes plan- og saksinnsyn på nett for oversikt over pågående eller planlagte saker i området.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 (Prisantydning)

24 278 (Andel av fellesgjeld)

3 724 278 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 725 628 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 733 528 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 736 328 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

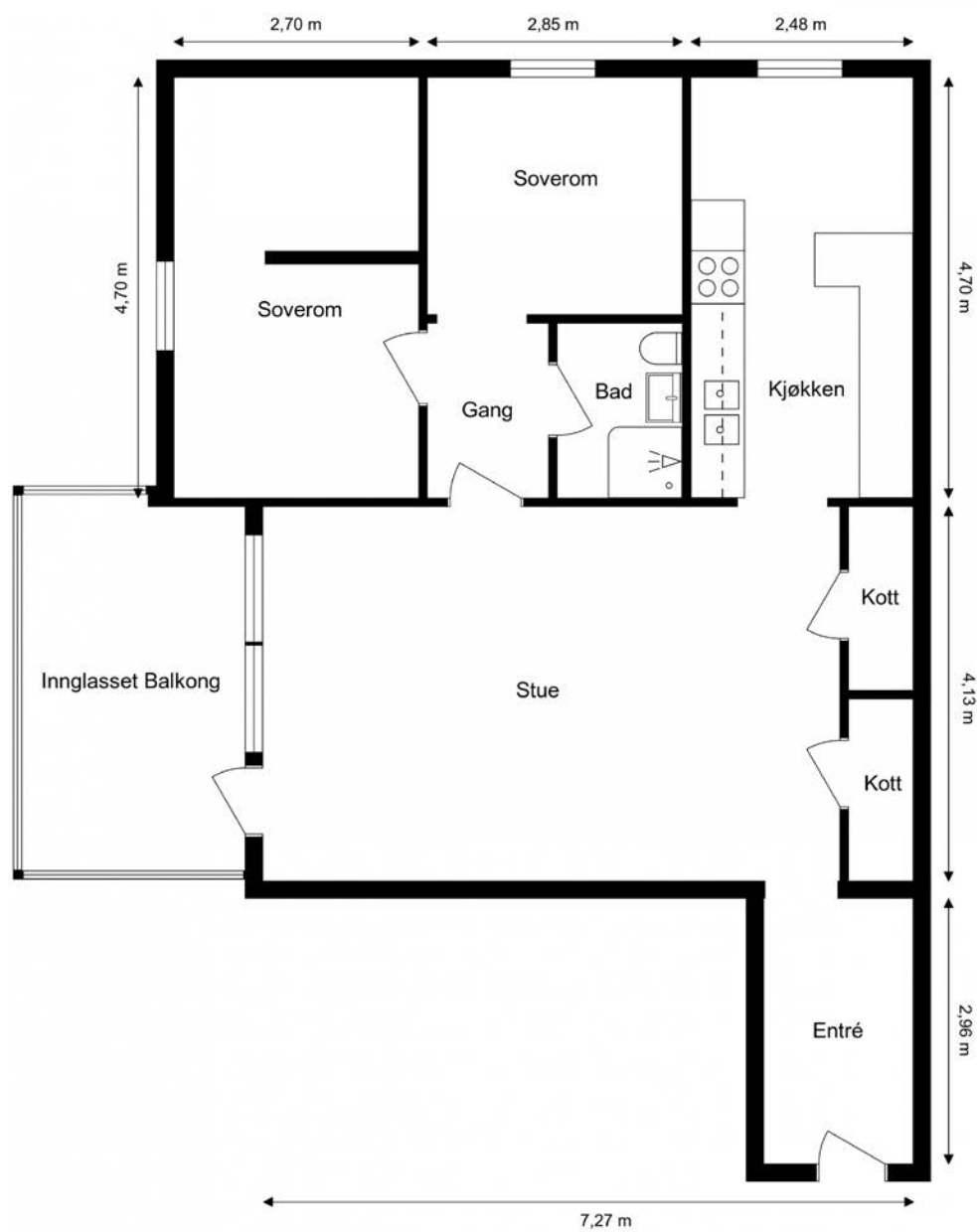
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

18.08.2025





Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

































Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Rødtvetveien 11, 0955 OSLO



OSLO kommune



gnr. 90, bnr. 325



Andelsnummer 7126

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 14.08.2025

Rapportdato: 17.08.2025

Oppdragsnr.: 22491-1012

Referansenummer: RH1835

Foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

Norske
Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen bærer preg av eldre og vedlikeholdsmessige etterslep. Kostnader i forbindelse med oppussing bør påregnes.

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Vinylbelegg.
- Vegger: Tapet, malt tapet og panelplater.
- Himling: Takessplater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,26 meter, målt til laveste punkt og ca. 2,55 meter målt til høyeste punkt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater generelt har imidlertid en del slitasje, som kan kreve tilta. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger, da det ikke inngår i oppdraget. Dette er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt, påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson

undersøke omfang og kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

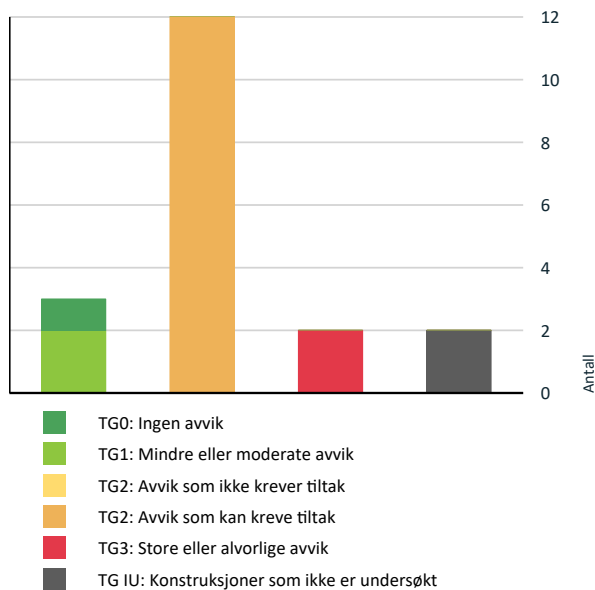
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremvist byggetegninger som samsvarte med bruken under befaringen.



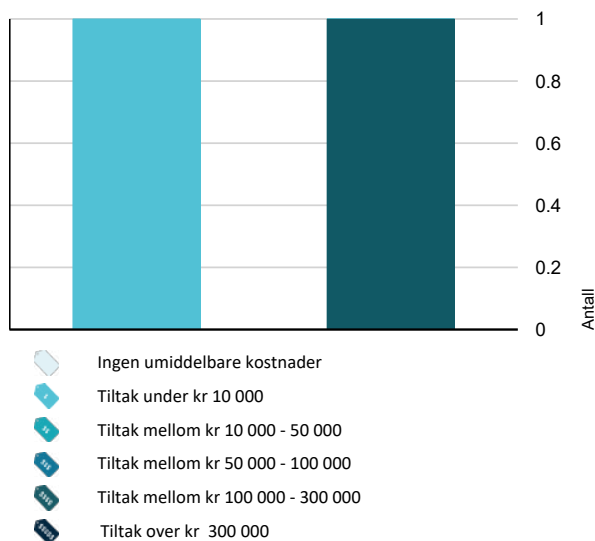
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1963

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 2015.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Entrédøren er produsert i 1985. Balkongdøren er produsert i 2015

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Entrédøren har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Innglasset balkong.

Adkomst fra: Stue.

Himmelretning: Vest.

Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall med glass i felt. Enkle skyveglass over rekkverk.

Størrelse: ca. 10 m². Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,00 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.



Tilstandsrapport

INNENDIG

1 TG 2 Innvendige dører

Type: Glatte og profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er skader i enkelte dører, som vil kreve tiltak.
 - Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
- Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2003.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannnett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannnett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon med unntak av enkelte bilder, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Takessplater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Riss er observert i flisefuger.
- Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.
- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
- Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Bom kan øke muligheten for sprekker eller at flisene eventuelt løsner.
- Det er registrert svertesopp på fuger.
- Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Bom kan øke muligheten for sprekker eller at flisene eventuelt løsner.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2003.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Sluket ligger tett inntil veggen (mindre enn 300 mm).

Nær plassering gjør det vanskeligere å få helt tett overgang mellom gulv og vegg. Tettheten kan imidlertid ikke undersøkes visuelt.

- Det er mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer.

Dette kan øke muligheten for at fukt trenger inn i konstruksjonen om gjennomføringer utsettes for fukt.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Membranen har nådd en alder der utskiftning nærmer seg.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte.

Tilluft: Mangler.

Avtrekkshvilt er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte er montert mot oppdriftskanal.

Når viften er av, begrenser den ventilasjonen i rommet og boligen, noe som kan føre til opphopning av fuktig luft. Dette øker risikoen for fuktbelastninger i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Uten vifte avhenger avtrekket av naturlig oppdriftsventilasjon, som varierer med vær, vind og temperatur, og kan tidvis være svakt.

- Det er installert elektrisk vifte på et ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift.

Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykkforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet. Det er ikke kjent om styret har godkjent inngrepet.

- Det er ingen luftespalte under døren eller annen tilluftåpning.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger mot dusjsone er oppført i murverk/tilstøter mot kjøkkeninnredning som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Alder på innredning: Av eldre dato.

Produsent innredning: Ukjent.

Integrerte hvitevarer: Platetopp og komfyr.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Gulv: Vinyl.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Innredningen/overflater er stedvis ødelagt, har svellinger etter tidligere fuktpåkjenninger og bærer preg av høy slitasje generelt. Tilstandsvurderingen er basert på en helhetsvurdering som følge av ovennevnte punkter og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes riving, inkludert ny innredning/overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator over kokesone. Ventil for oppdriftsventilasjon i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Plassert i kasse i bad.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson. For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør i plast.



Tilstandsrapport

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
 - Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.
Avtrekk: Ventil for oppdriftsventilasjon i kjøkken. Elektrisk avtrekksvifte i bad.
Tilluft: Via spalteventiler i vinduer og friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Boligen har oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men regnes som avvik fra rapportens referansenivå. Den baseres på naturlig luftstrøm som varierer med vær og innendørs temperatur, noe som kan gi svak og ujevn luftveksling.
 - Det er installert elektrisk vifte på et ventilasjonsrør som normalt fungerer med naturlig oppdrift. Når en mekanisk vifte kobles til et felles oppdriftsrør, kan den endre trykforholdene og redusere luftstrømmen fra andre leiligheter eller presse lukt og fukt tilbake i systemet. Det er ikke kjent om styret har godkjent inngrepet.
 - Det er ingen luftspalte under døren mot badet eller annen tilluftåpning. Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.
 - Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 116 liter.
Produksjonsdato: 2002.
Strømtilførsel: Via stikkontakt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, ledes til bad.
Plassering: Kjøkken.
Understøttelse: Bjelker.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering



Tilstandsrapport

anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.

Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

1 TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Type sikringer: Automatsikringer.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Jordingsfeil på skjøteledning til veranda.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja



Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja Det er registrert avvik som tilsier at anlegget bør gjennomgå en utvidet el-kontroll, slik at eventuelle tiltak kan kartlegges, for eksempel på grunn av: Det mangler dokumentasjon (samsvarserklæring) på arbeid utført etter 1.1.1999. Det er benyttet skjøteledninger flere steder i boligen, det er også i følge eier jordingsfeil på en av disse. Det er registrert løse ledninger. Anlegget generelt er av eldre dato.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet reflekterer kun estimat for en utvidet el-kontroll av anlegget. Faktiske kostnader for eventuelle utbedringer kan først kartlegges av en fagkyndig etter at resultatene fra kontrollen er fremlagt.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler er montert i himling.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



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

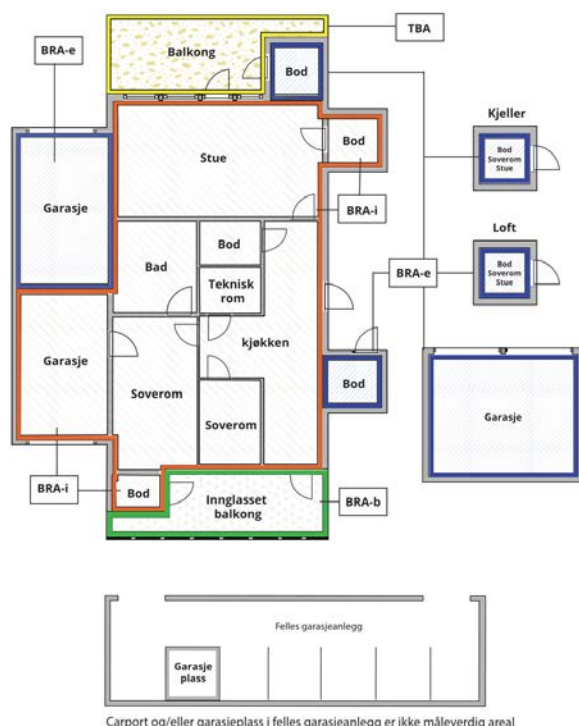
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	75		10	85	
Kjeller		1		1	
SUM	75	1	10		
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Gang, Kott, Kott 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Ekstern bod er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist byggetegninger som samsvarer med bruken under befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	4



Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Espen Kristian Weinholdt Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	90	325		0	15879.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Rødtvetveien 11

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Rødtvedt Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RØDTVEDT BORETTSLAG	947954636			Johannessen Espen Kristian Weinholdt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

7126

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1966



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier	14.08.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	14.08.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging



Forutsetninger

forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250083	

Selger 1 navn
Espen Kristian Weinholdt Johannessen

Gateadresse	
Rødtvetveien 11	

Poststed	Postnr
OSLO	0955

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1104250083

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EKWJ

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet ble pusset opp for 22 år siden, da jeg flytta inn. Har bilder fra jobben, men finner ingen papirer. Jobben ble utført av faglærte.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har noen bilder fra jobben. Usikker nå på hva som ble gjort.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har en liten sprekk ved oppvaskmaskinen på kjøkkenet.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hadde litt sopp på det ene soverommet for noen år siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har hatt / har litt skjeggkre på badet / mellom badet og kjøkkenet. Har brukt feller og spray, så tror jeg er kvitt problemet, men mulig det fortsatt er noe.

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

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250083

Tilleggskommentar

Det er jordfeil på stikkkontakten på balkongen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250083

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Johannessen	e4b66abce8e3eaa7b0d1 dd9f6b3e99d35e7db506	11.08.2025 16:58:24 UTC	Signer authenticated by One time code

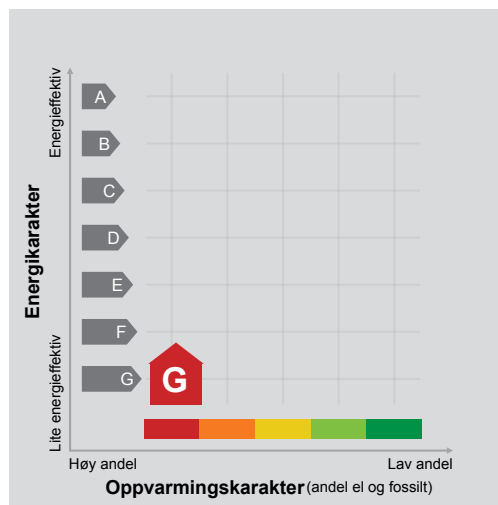
Document reference: 1104250083

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

ENERGIATTEST



Adresse	Rødtvetveien 11
Postnummer	0955
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	90
Bruksnummer	325
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80761856
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	Energiattest-2025-156575
Dato	18.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

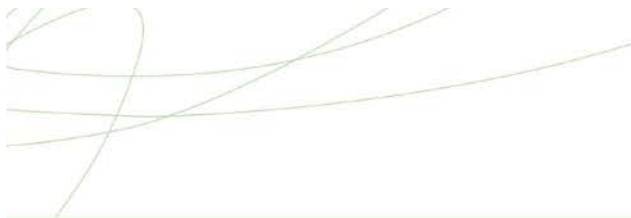
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Luft kort og effektivt**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

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: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Nabolagsprofil

Rødttvetveien 11 - Nabolaget Rødttvet - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Rødttvet Linje 4, 5	5 min 0.5 km
Rødttvet T Totalt 9 ulike linjer	8 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	6 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.7 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Rødttvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Nordttvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	23 min 1.9 km
Ammerud skole (1-7 kl.) 573 elever, 27 klasser	24 min 2 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

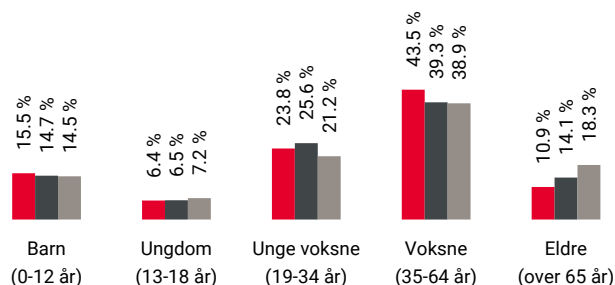
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sandåsveien barnehage (1-5 år) 48 barn	4 min 0.3 km
Rødttvet barnehage (1-5 år) 126 barn	5 min 0.4 km
Skogkanten barnehage (3-5 år) 14 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Rødttvet	4 min
Meny Kalbakken PostNord	10 min 0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



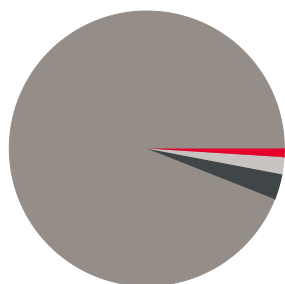
Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

⚽ Rødtvet skole	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ OBOS-hallen	9 min	🚶
Fotball	0.6 km	
🚴 SATS Kalbakken	8 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Kalbakken	10 min	🚶

Boligmasse



1% enebolig
3% rekkehus
94% blokk
2% annet

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

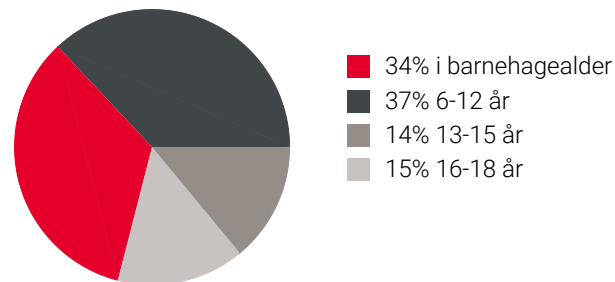
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📦 Veitvet Senteret	18 min	🚶
🏪 Apotek 1 Kalbakken	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

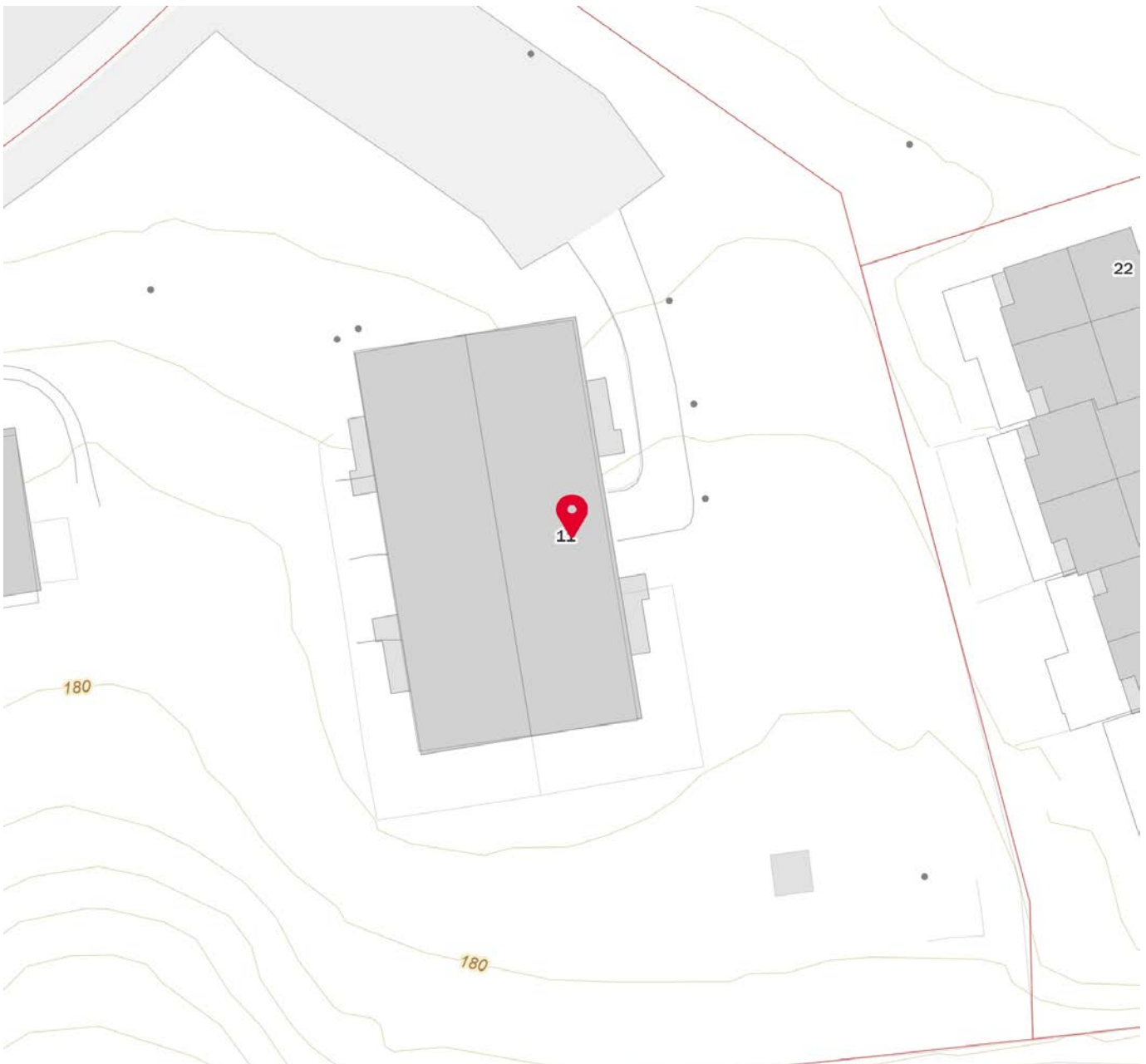
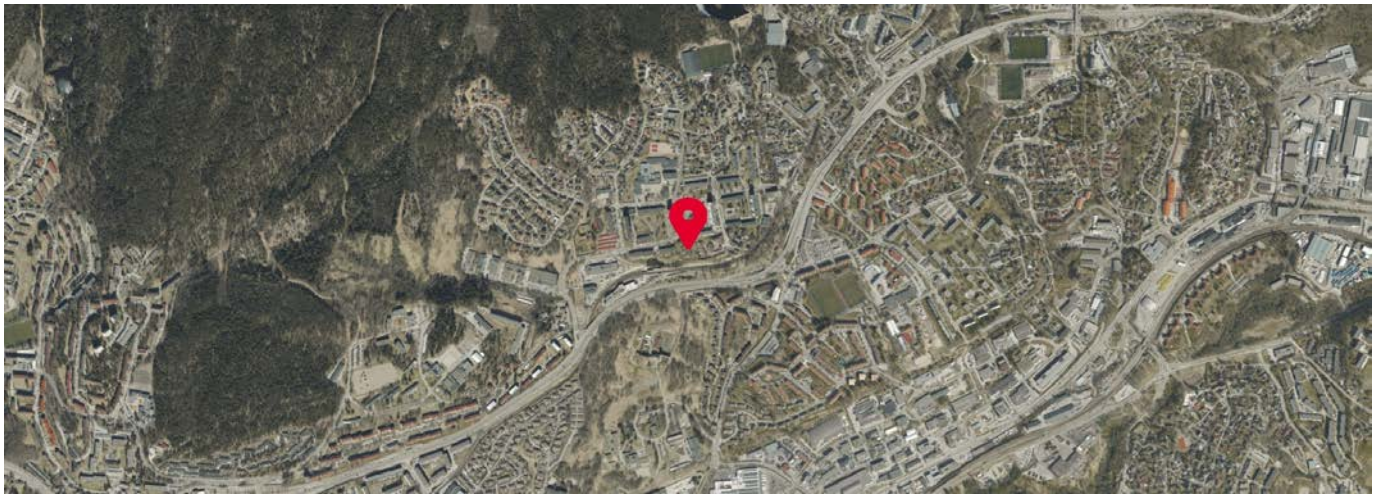


0% 54%

■ Rødtvet
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.08.25 Side 1 av 2

Rtvedt Borettslag	V ³ r ref.:	1806/7126	Fjdselsdato eier:	08.07.1974
Rtvetveien 11	Type:	Borettslag fritt ³ ende		
0955 OSLO	Eiere:	Espen W J ohannessen		
Organisasjonsnr: 947 954 636	Andelsnr:	7126		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 301

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

3 301

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	24 278	Gjeld siste ³ rsoppg.:	44 523
Klient ajourf. l ³ n:	7 781 128	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	14 145 649

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 93727000826, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.08.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 11.08.2025: 7 781 128

Andel av saldo: 24 278

Fjrste termin/fjrste avdrag: 15.10.2020 (siste termin 15.07.2035)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Edvin Olav Hammervold

Adresse: Rtvetveien 16

Postnr/-sted: 0955 OSLO

Telefon: Mob.: 90609679

E-post: edvin.hammervold@online.no

Website: www.rodtvedtbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.08.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spjrm³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ l oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	44 523	Andre inntekter:	326
Annen formue:	7 083	Utgifter:	1 010		

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

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er ³ rsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert ³ r er hnyere enn hva den er hvis man bare ser p³ leilighetens andel av borettslagets l³ n.

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 100
Andelsnr:	7126	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 90/325

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.08.25 Side 2 av 2

Rjdtvedt Borettslag	V ³ r ref.:	1806/7126	Fjdselsdato eier:	08.07.1974
Rjdtvetveien 11	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
0955 OSLO	Eiere:	Espen W J ohannessen		
Organisasjonsnr: 947 954 636				

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Festet

i rlig festeavgift: 497 042,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring Asa

Polisenr: 1508789

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SS Bnr: H0306

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Blokk G
Fasiliteter:			

Det er ikke forkjpsrett for andelseierne i borettslaget.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.

Kravet fjlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall fjr overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjppers ansvar).

Borettslaget har en del parkeringsplasser som leies ut til andelseiere. Plassen fjlger ikke leiligheten ved salg. Vedtatt³ inng³ avtale med firma om bildelingstjeneste p³ generalforsamlingen (www.bilkollektivet.no)

Selskapet fester tomt av Oslo kommune for en avtaleperiode p³ 90³ r f.o.m 22.04.1965. Festeavgift ca. kr. 375.000,-, sist regulert fra 01.07.2012. Festekontrakt m³ innhentes av megler hos kartverket.

Borettslaget har avtale med Telenor for leveranse av kabel-tv og bredb³ nd. Ved salg skal utstyret fra Telenor bli i leiligheten.

N³ r beboere pusser opp sitt bad selv, dekker borettslaget kostnadene til bytte av sluk.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Husordensregler

Endret på ordinær generalforsamling 10.05.2001
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

1. Vanlige bruksregler for borettslag

- 1.1 Banking, boring, snekring og lignende er kun tillatt mellom kl. 08.00 – 20.00 på hverdager. 08.00 – 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. Barnevogner, sykler, ski og kjelker

- 2.1 Barnevogner, sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr skal ikke settes i trapperom eller kjellerganger. Slike ting 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 og glass kastes i utplasserte beholdere. Restavfall pakkes inn og kastes i søppelskap utenfor hver blokk. Kjemisk avfall, som malingrester og lignende, må ikke tømmes i avløp eller kastes som vanlig husholdningsavfall.

7. Mating av fugler

- 7.1 Mating av duer, måker og andre ville fugler er ikke tillatt, da dette også kan tiltrekke rotter.

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 borttauert 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/forhager

- 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. Unntatt er elektrisk grill.
- 9.4 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.
- 9.5 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 § 10.4

10. Låsing av utgangsdører

- 10.1 Alle hoveddører, inngangsdører til kjeller og vaskerier, samt de 2 inngangsdørene til branntreppene 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 Borettsshaveren 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. Borettsshaveren 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.

Hundehold

Endret på ordinær generalforsamling 10.05.2001
Sist endret på ordinær generalforsamling 25.05.2005

Det er tillatt å holde hund i borettslaget.

Med hjemmel i generalforsamlingens vedtak 19. mai 1964 om hundehold fastsetter styret følgende alminnelige vilkår for hundehold innen Rødtvedt borettslags område:

1. Hunden skal alltid føres i bånd innen borettslagets område, og det av en person som til enhver tid skal ha kontroll over hunden.
2. Hunder skal ikke luftes inne på borettslagets område. Om hunden allikevel gjør sitt fornødne innenfor borettslagets område skal dette omgående fjernes.
3. Hunder må ikke sjenere andre leieboere og deres husstands medlemmer ved utidig bjeffing, skremmende eller truende opptreden, eller på annen måte.
4. Ovennevnte vilkår gjelder for alle hunder som holdes innen Rødtvedt borettslag.
5. Brudd på disse vilkår kan i ytterste konsekvens resultere i krav om avvikling av hundeholdet.

Retningslinjer for leie av parkeringsplass

Sist endret på ordinær generalforsamling 10.05.2001

Sist endret på ordinær generalforsamling 21.05.2008

1. De opparbeidede parkeringsplassene på området er Rødtvedt Borettslags eiendom
2. Parkeringsplass kan kun leies av andelseier, som regelmessig bruker den til egen bil, og i utgangspunktet er det bare anledning til å leie en plass per leilighet. Det gjøres unntak for at bildelingsordning kan leie inntil 5 % av det totale antallet parkeringsplasser i laget. Forutsetningen er at alle lagets medlemmer har mulighet til å benytte valgt bildelingsordning. Styret avgjør hvor mange parkeringsplasser som til enhver tid kan leies ut til slike bildelingsordninger, opp til grensen på 5 % av lagets parkeringsplasser.
3. Det er Styret som fordeler parkeringsplassene, de følger ikke leilighetene. Når en bolig overføres til ny andelshaver, skal eventuell parkeringsplass stilles til styrets disposisjon.
4. Fremleie av parkeringsplassene er ikke tillatt. Imidlertid aksepteres utlån over kortere tid, men dette skal på forhånd godkjennes av Styret.
5. Parkeringsplassene kan ikke benyttes til biler som er større enn de opparbeidede plassenes areal.
6. Plassene skal i prinsippet ikke benyttes til opplagsplass for avskilte kjøretøy. Eventuelle avtaler om biler som midlertidig er ute av drift må gjøres med Styret. Uten slik avtale har Styret rett til å fjerne kjøretøyet.
7. Den som leier parkeringsplass er selv ansvarlig for å fjerne oljesøl eller annen forurensing som kan være til sjenanse for beboere.
8. Det er kun tillatt å bruke motorvarmer der slik tilkopling er montert.
9. Kostnader til utbedring av skader som oppstår på el-uttak eller plassen for øvrig, belastes den eller de som forårsaker skadene.

ORDENSREGLER FOR VASKERIET

Vedtatt på ordinær generalforsamling 25.05.2005
Sist endret på ordinær generalforsamling 21.05.2008
Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2012
Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017

Vaskeriet kan benyttes man-til fredag 08.00-22.00, lørdag 08.00-18.00, ikke på søn- og helligdager.

1. VASKETIME.

- Man setter seg opp etter behov og tar hensyn til at det er flere som trenger vaskemaskinen. Vaskeri som ikke er i bruk etter 30 minutter kan benyttes av andre.
- Vasketavlelåsen skal ikke stå fast på en dato. Den skal alltid "parkeres" etter endt vasketime. Man kan ikke sette seg opp tidligere enn 2 uker før vasketimene. Låser som henger blir fjernet av vaktmesteren.
- Overhold vasketidene.
- Barn skal ikke oppholde seg alene i vaskeriet.
- Tøm maskinen/tørketrommelen etter at de er ferdige, slik at nestemann får begynne til riktig tid. Klær som blir liggende utover ordinær vasketid, enten i vaskeriet eller noen av maskinene, vil bli fjernet av vaktmester
- Tomme vaskepulverpakker/skyllemiddelflasker og annet avfall skal fjernes av hver enkelt. Filteret i tørketrommelen skal også rengjøres.

2.VASKEMASKINEN.

- Les bruksanvisningen nøye og følg denne.
- Ikke stopp maskinen før alle programmene er avsluttet.
- Tøm lommene for spiker, skruer, nåler og lignende før vask.
- Følg doseringsanvisningen på pulverpakkene, det er viktig at vi tenker på miljøet. Ikke bruk for mye pulver. Det anbefales på det sterkeste å bruke flytende vaskemiddel.
- Rengjør alltid doseringskamrene etter bruk. HUSK at det lever allergikere blant oss som ikke tåler parfymert vaskepulver.
- Tørk godt av alle maskinene etter bruk.
- Gjør rent og lås døren.

3.DIVERSE.

- Mislighold av vaskerireglene kan føre til tap av retten til å benytte vaskeriet.
- Vaskeriet har tidsur, så strømmen kutter etter siste vasketid.
- Det er ikke lov å vaske på helligdager.
- Det er ditt ansvar å sørge for at du overholder vaskerireglene, og et felles ansvar at alle gjør det
- Det er ikke lov å vaske mopper, tepper og ryer i maskinene.

Vaskeriet forlates slik du selv ønsker å finne det.
All bruk av vaskeriet gjøres på den enkeltes ansvar.
Trivsel er ett felles ansvar.

STYRET.

**Vedtekter
for
Rødtvedt Borettslag Org. nr. 947954636**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 10.5.2006.
Endret i Generalforsamling 21.05.2008. Sist endret på ordinær
generalforsamling 10.05.2011.**

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) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boretts og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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 karmen.
- (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 insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



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 plumbere 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 er 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 Rødtvetveien 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-baneplattformen. 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 høyttaler. 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 fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Rødtvedt Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT					
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

Balanse 2024 Rødtvedt Borettslag

	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 skattetrekkkonto 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 lønssystemet	665 636	638 614
5102 Overtid fra lønssystemet	58 831	48 284
5120 Timelønn fra lønssystemet	1 500	0
5150 Påløpne feriepenger	103 813	82 428
5260 Gruppeliv innberetning fra lønssystemet	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 lønssystemet	16 000	4 000
5400 Arbeidsgiveravgift	176 700	162 738
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	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 lønssystemet	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 brannvernustyr	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 Balkonger
Formål:			
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 pantsikrede 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 Kakkelvnskroken 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 tomte. 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 forenklete 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 inneklimate 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 inneklimate, 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 luftlukene 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 baderskraner 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 Komplette-avtale. Dette innebærer at alle leiligheter er utstyrt med bredbåndsmodem og digital TV-dekoder. Bredbåndsmodemet inkluderer internetttilgang 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 strømvavtale 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 SaLTø (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 Sørumsdal 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 nissemer 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 generalforsamlingen 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. 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 Høytrykksspylt 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

Høytrykksspylt kjøkkenavløp og sluk på bad i Rødtvetveien 16 og Rasmus Engers vei 2

2009 Høytrykksspylt 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 renoverert – 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. Rehabiliteret 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 BLOKKBOKSTAVET. 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).



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Rødtvetveien 11
0955 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik

Telefon: 400 18 851
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre