



aktiv.

Rødvetveien 16, 0955 OSLO

**Lys og praktisk 1-roms på Rødvet
| Heis | Stor, innglasset balkong
med fantastisk utsikt | Alkove |
Kort til kollektiv**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandlie

Mobil 970 09 919

E-post andreas.strandlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 15 516,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 166 906,-
Felleskostn.: Kr 2 259,-
Selger: Anders Haakon Skaar

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 37/38 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 90, bnr. 264
Andelsnr.: 1140
Oppdragsnr.: 1008260030

Er dette ditt neste hjem?

Velkommen til Rødtvetveien 16!

Dette er en lys og romslig 1-romsleilighet med en god intern beliggenhet i et veletablert boligområde. Leiligheten har en god planløsning med rikelig innslipp av naturlig dagslys fra store vindusflater. Innglasset balkong med fantastisk utsikt over grønne fellesarealer og gode solforhold, samt kort vei til både natur, skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon.

Kort fortalt;

- Fantastisk innglasset balkong på 10 kvm med gode solforhold
- Heis
- God planløsning med rikelig naturlig lys
- Veletablert borettslaget
- Lave felleskostnader
- Kjellerbod
- Nærhet til kollektiv
- Mulighet for leie av garasje plass
- Ingen forkjøpsrett

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	66
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 37 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA totalt: 38 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 1 kvm Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 37 kvm Bad, bod, stue/kjøkken, alkove, entré

TBA fordelt på etasje

5. etasje

10 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 0,9m².

Bod er merket med nr.508.

Bod arealer utgjør til sammen 1m² BRA-E.

Innglasset balkong er målt til 9,4m²,

yttervegg mellom balkong og leilighet (m²) skal regnes med i BRA-B.

Det totale mål på BRA-B blir da $9,4 \text{ m}^2 + 0,7 \text{ m}^2 = 10,3 \text{ m}^2 = 10 \text{ m}^2$.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Bortfester er Oslo Kommune.

Selskapet fester tomt av Oslo kommune for en avtaleperiode på 90 år f.o.m. 01.10.1961.

Rødtvet Borettslag betaler en årlig festeavgift på kr. 497 042,-. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er a jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert 1. juli 2022. Neste regulering vil bli 1. juli 2032. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festekontrakten utløper 30.september 2051.

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. oktober 2051 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Rødtvet i Grorud bydel. Dette er et veletablert og ettertraktet boligområde, med perfekt kombinasjon av tilgang til både by og natur.

Rødtvet på Grorud representerer en ideell kombinasjon av urban tilgjengelighet og naturnær ro. Med sitt gode kollektivtilbud, omfattende servicetilbud, solide skoletilbud og enestående nærhet til marka, er dette et område som appellerer bredt spesielt til barnefamilier, etablerere og de som verdsetter et aktivt liv i trygge omgivelser. Dette er en mulighet til å sikre seg en bolig i et område med høy livskvalitet.

Nærheten til naturen og rekreasjonsområder er en av Rødtvets største styrker. Grorudparken, med Alnaelva som slynger seg gjennom, tilbyr flotte turstier, lekeplasser og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. I gangavstand finner du blant annet idylliske Vesletjern med fine badeplasser, sittebenker, ildsteder og natursti. Det er også kort vei til Lillomarka og Østmarka, som byr på uendelige muligheter for friluftsliv året rundt, enten det er turgåing, sykling eller skiturer. For de treningssglade finnes flere treningssentre som Fresh Fitness og SATS Kalbakken.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i plate konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3:

UTVENDIG

Dører - TG 2

TG settes ut i fra alder på dør, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

INNVENDIG

Overflater - TG 2

Det er observert noe svelling i skjøter på laminat, samt noe avskalling. Det er observert noe riss i foringer over kjøkken.

Innvendige dører - TG 2

Det er observert noe svelling nederst på dørblad mot bad. Svelling skyldes fukt fra badet som trekker inn i dørblad.

VÅTROM

Generell - TG 2

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

KJØKKEN

Overflater og innredning - TG 2

Det er observert noe svelling i underkant av benkeplate, samt i bunnplate i benkeskap. Svelling skyldes damp fra oppvaskmaskin mot benkeplate, og vannsøl i benkeskap.

Avtrekk - TG 2

Det er ikke montert ventilator over kokesone. Manglende ventilerings av matos vil forringe luft kvalitet i rommret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. TG settes ut i fra alder på vannrør, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt, samt manglende funksjonalitet på stoppekran.

Avløpsrør - TG 2

Sluket ble ikke befart da dusjkabinett ikke kunne flyttes, pga. plassering av servant og Wc.

Ventilasjon - TG 2

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon. Ventil på bad er vanskelig å komme til med renhold.

Varmtvannstank - TG 2

TG settes ut i fra alder på varmtvannsbereder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Flislagt gulv

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Er planer om å bytte ut gammelt rørsystem i borettslaget. Ikke nevnt noe konkret tidspunkt.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Bygget ut større balkonger. Byttet ut til automatiske dører ved heis.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Godkjent igjennom fremlagt sak og stemmer under årsmøte.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Bytte av rørsystemet vil føre til høyere felleskostnader.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad. Lagt fliser

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Konstruksjoner Oppsetting av lettvegger for alkove
2010 Bad; Legging av fliser på gulv og vegger.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Borettslaget har en del parkeringsplasser som leies ut til andelseiere. Plassen følger ikke leiligheten ved salg. Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring ASA, polisenummer 1508789

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektriske panelovner og frittstående ovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 150 000

Omkostninger kjøper

3 150 000 (Prisantydning)

15 516 (Andel av fellesgjeld)

3 165 516 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 166 906 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 175 806 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 178 606 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene og det tar forbehold om endringer for 2026.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi primærbolig

Kr 681 389 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 725 554 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

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 om 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, kommunale avgifter, festeavgift, drift- og vedlikehold, felles bygningsforsikringer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 259

Andel Fellesgjeld

Kr 15 516

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.02.2026

Andel fellesformue

Kr 6 973

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rødtvedt Borettslag

Organisasjonsnummer

947954636

Andelsnummer

1140

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 Kakkellovnskroken 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. 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.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 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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 93727000826, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 04.02.2026: 7 485 255

Andel av saldo: 15 516

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.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet og budsjettet til borettslaget.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 90, bruksnummer 264 i Oslo kommune. Andelsnr. 1140 i Rødvedt
Borettslag med orgnr. 947954636

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1917/101-1/105 02.03.1917 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Overført fra gnr 90 bnr 30

1919/417-1/105 23.05.1919 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Overført fra gnr 90 bnr 30

1965/5386-6/105 22.04.1965 BEST. OM ADKOMSTRETT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/5386-7/105 22.04.1965 BESTEMMELSE OM VEG

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/5386-11/105 22.04.1965 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 90 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 29,852

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Heftelser i festerett:

1965/5386-6/105 22.04.1965 BEST. OM ADKOMSTRETT

GJELDER FESTE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/5386-7/105 22.04.1965 BESTEMMELSE OM VEG

GJELDER FESTE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/5386-11/105 22.04.1965 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 29,852
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

1966/12433-2/105 06.09.1966 OBLIGASJON
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 422 400
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETSLAGET V/KOBBE ARNE
ADV
LØPENR: 1120849
Mortifikasjon pågår i saknr. 05-012849TVI-KEL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/12433-4/105 06.09.1966 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prioritet til enhver tid etter inntil
kr 12,952,100 til Husbanken

1985/29406-2/105 24.05.1985 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1984/44556-2

2005/27914-2/105 03.05.2005 ** DIVERSE PÅTEGNING
Mortifisert iht lov av 23.okt 1959 prf 1, 1.ledd,
jfr prf 2.
Sak nr: 05-012849
Nytt originaldokument utstedt den 02.05.05

2015/230918-1/200 13.03.2015 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 16 000 000
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert til 22.05.1964 av boligen.

Det foreligger brukstillatelse for endring av fasade datert til 24.03.2004.

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Det er satt opp lettvegger i stue som danner en alkove. Kjøper overtar all risiko rundt dette. Ytterste konsekvens må leiligheten tilbakeføres til originale plantegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.05.1964.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m/tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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.

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 rettshjelpsforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Provisjonen er avtalt til 1,25% av kjøpesummen
Garantipremie/inneståelse 3 500
Kommunale opplysninger 2 500
Markedspakke 19 990
Oppgjørshonorar 7 990
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490
Tilretteleggingsgebyr 22 900
Visninger per stk. - Maks 4 betalt 2 990

Ansvarlig megler

Klaus Westersund
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
klaus.westersund@aktiv.no
Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistår av

Andreas Strandlie
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandlie@aktiv.no

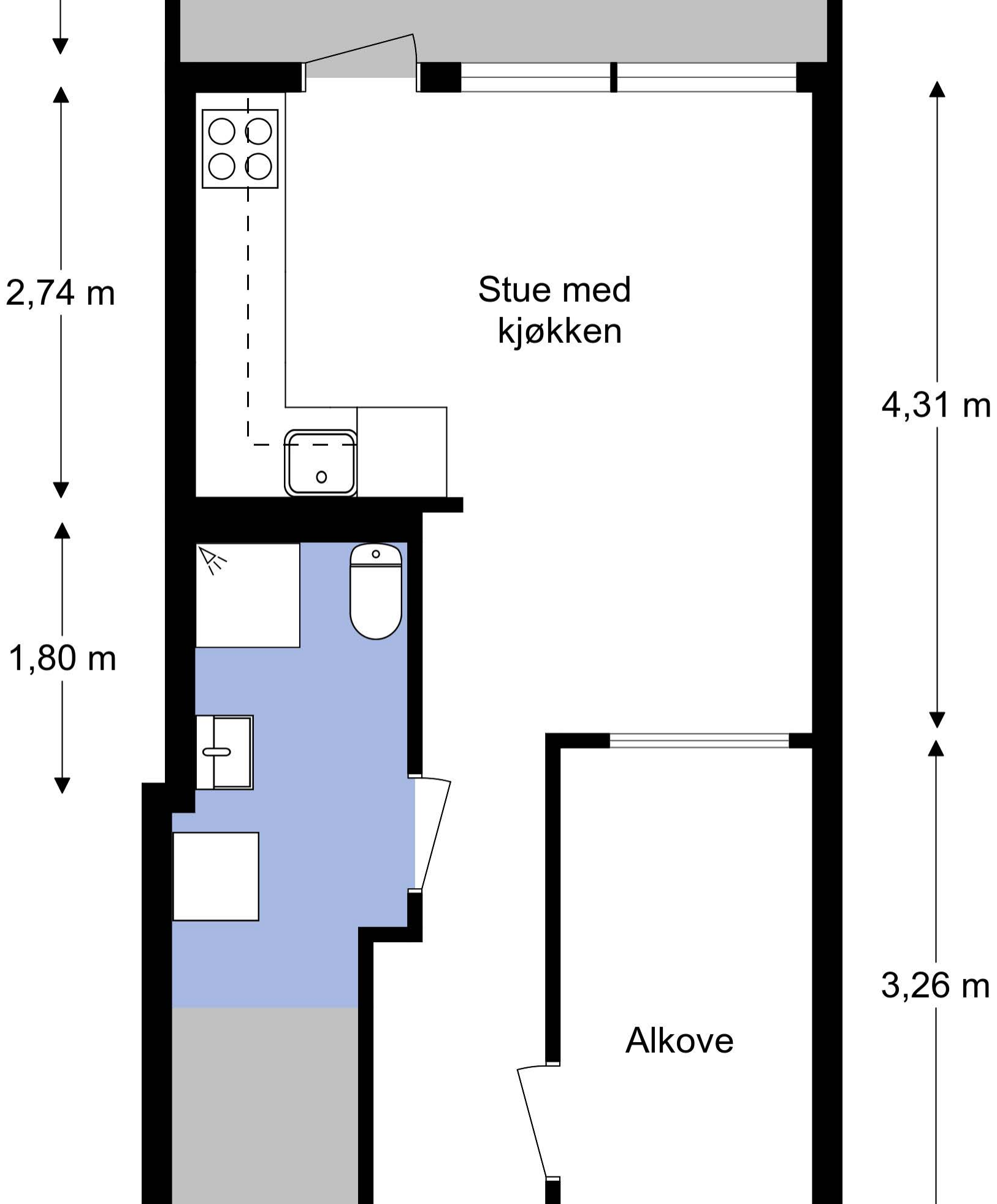
Tlf: 970 09 919

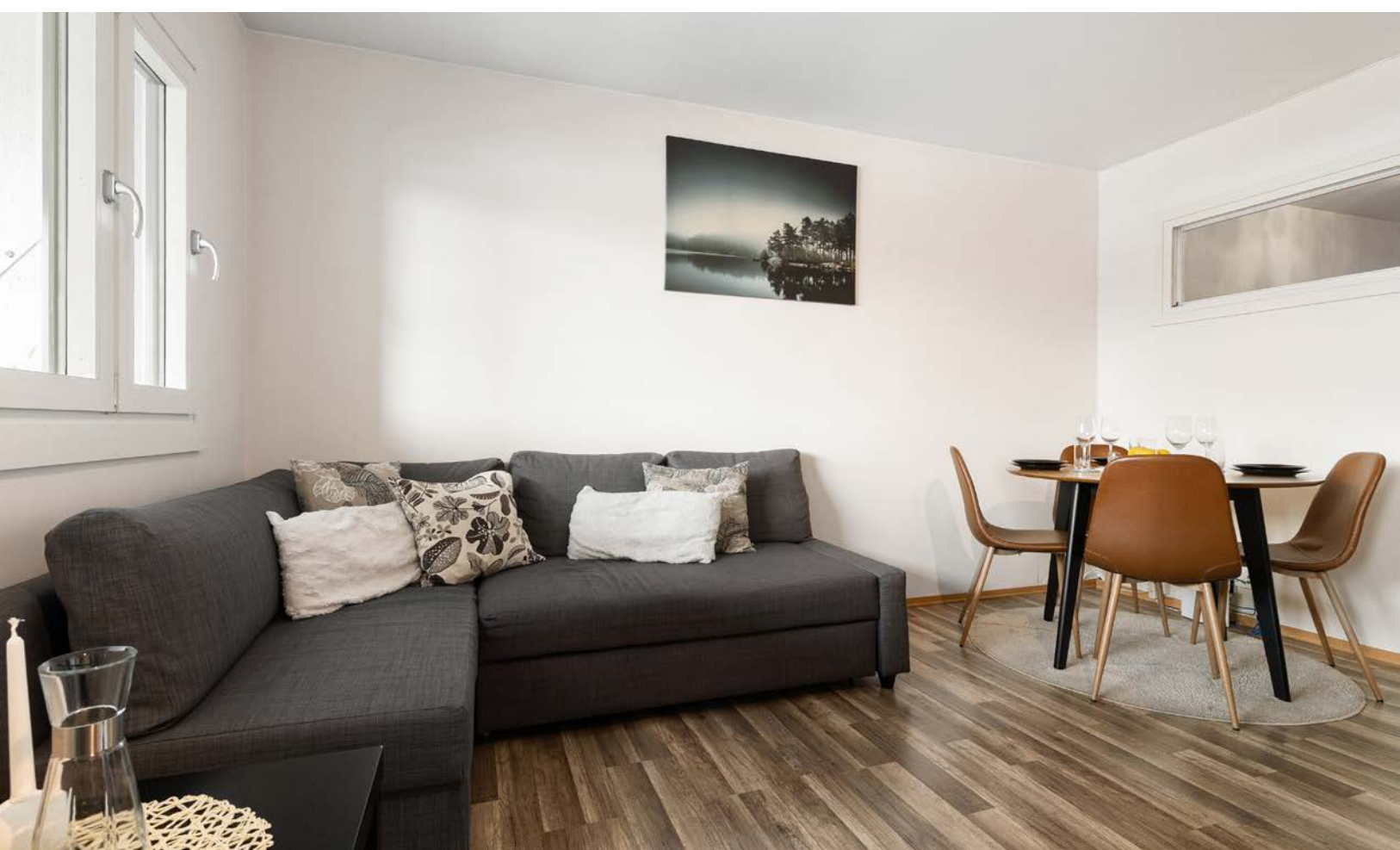
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

02.03.2026











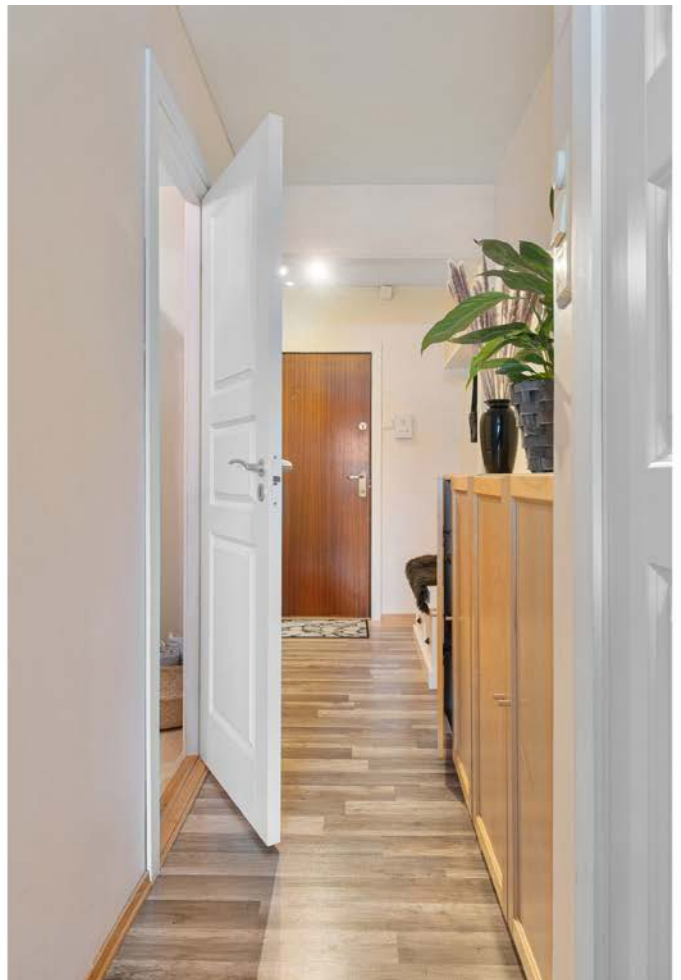
























Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Rødtvetveien 16, 0955 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 90, bnr. 264

Andelsnummer 1140

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 11838-26043

Referansenummer: WG1888

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takstpartner.no

905 31 615

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 • 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

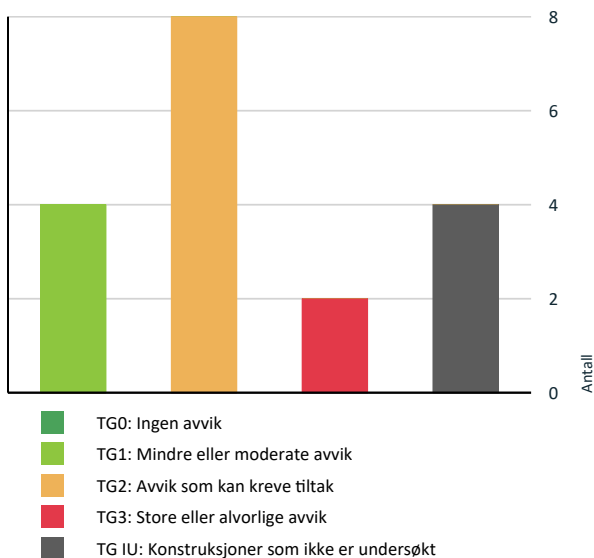
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Det er satt opp lettvegger i stue som danner en alkove.

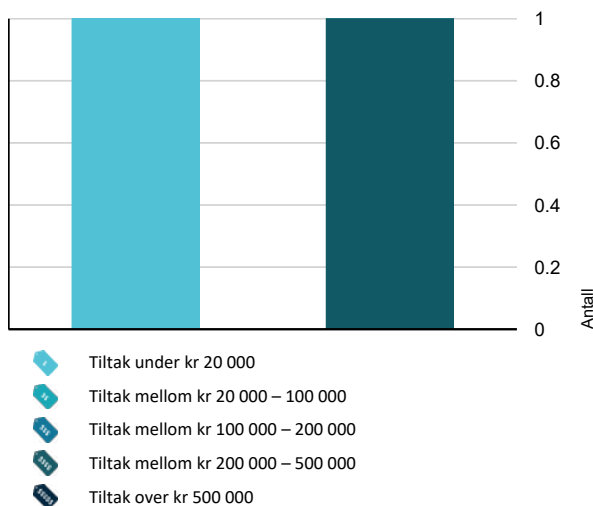
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Rødtvetveien 16. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eiers samboer og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

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

! Våtrom > Leilighet > Bad > Generell

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [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 > Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Tilbygg / modernisering

	Konstruksjoner	Oppsetting av lettvegger for alkove
2010	Bad	Legging av fliser på gulv og vegger

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i plate konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entrédør i finert utforming med B-30 klassifisering.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på dør, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entrédør har pga. alder, behov for jevnlig vedlikehold av hengsler og vrider/sylinder. Dette anses som normalt vedlikehold.

Balkongdør

Tilstandsrapport

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til innglasset balkong fra stue, med gulvareal på ca.9,4m². Gulvet er belagt med belegg på støpt betongdekke. rekkverk er av glass med stål profiler.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,44m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling i skjøter på laminat, samt noe avskalling.

Det er observert noe riss i foringer over kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/ vedlikehold av enkelte overflater bør på beregnes. Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,

Tilstandsrapport

fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling nederst på dørblad mot bad.
Svelling skyldes fukt fra badet som trekker inn i dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av dørblad bør forventes.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet ble oppgradert med flislegging av gulv og vegger i 2019.
Badet fremstår med eldre underliggende konstruksjoner, ut i fra alder og utførelse på konstruksjoner blir badet kategorisert til TG3.
Badet fremstår med fliser på gulv og vegger samt malte takflater.
Røropplegg med: vannrør i kobber.
Sluket ble ikke befart da dusjkabinett ikke kunne flyttes, pga. plassering av servant og Wc.

Innredning og garnityr fremstår med dusjkabinett, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og wc.

Utforming av badet med flislegging er ufagmessig utført.
Det er observert større høydeforskjeller på gulvfliser, samt sprekkdannelser mellom fuger på vegger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Opplysninger fra eier:

Styret har vedtatt å bytte ut det gamle rørsystemet i borettslaget.

Det er ikke gitt noe konkret tidspunkt, men opplyst om nærmere sommeren.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt da vegg mot kjøkken er helt åpen inne i benkeskap.
Det ble ikke observert avvik i konstruksjon fra kjøkken.

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea
fremstår med glatte/ glass fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, integrerte hvitevarer med:
oppvaskmaskin av smal type.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling i underkant av benkeplate,
samt i bunnplate i benkeskap.
Svelling skyldes damp fra oppvaskmaskin mot benkeplate,
og vannsøl i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens avvik.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilator tilkoblet over kokesone.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er ikke montert ventilator over kokesone.
Manglende ventilering av matos vil forringe luft kvalitet i rommret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Matos kan være helsefarlig og kan avgi skadelige damper og partikler.
Montering av ventilator må påberegnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken:
Vanntilførsel med eldre kobberør.

Bad:
Det er åpne kobberør til installasjonene.

Hovedstoppekran:
Kraner er plassert på kjøkken,
kraner ble ikke testet da den sitter fast.

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

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

TG settes ut i fra alder på vannrør, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt, samt manglende funksjonalitet på stoppekran.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.

Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.

Opplysninger fra eier:

Styret har vedtatt å bytte ut det gamle rørsystemet i borettslaget.

Det er ikke gitt noe konkret tidspunkt, men opplyst om nærmere sommeren.



Eldre kobberør i kjøkkenbenk



Eldre kobberør på bad.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner, sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket ble ikke befart da dusjkabinett ikke kunne flyttes, pga. plassering av servant og Wc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsning med dusjkabinett må endres, for å få tilgang til sluk med tanke på renhold samt inspeksjon.

Opplysninger fra eier:

Styret har vedtatt å bytte ut det gamle rørsystemet i borettslaget.

Det er ikke gitt noe konkret tidspunkt, men opplyst om nærmere sommeren.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:

Tilstandsrapport

Naturlig avtrekk fra bad, ellers tillufts ventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Ventil på bad er vanskelig å komme til med renhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventil på bad bør renses da ventil er tett. Tett ventil forringer kvalitet på ventilerings.

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder. Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved frittstående ovner.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men opplyses å fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120L fra 2002, er plassert i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG settes ut i fra alder på varmtvannsbereder, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes,
av sikkerhetsmessige årsaker.
Det kan være fare for varmgang i stikkontakt,
ved stor belastning av varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår. Dagens eier kan ikke svare for om det er, eller hvem, som har utført endringer på anlegget uten fremlagt dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid av det elektriske anlegget i leiligheten.
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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Har vært ett tilfelle i 2026, ellers ikke opplevd noe.

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 varmtvannsbereder, jmfør 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

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 elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i sin helhet. Det er observert sporadisk bruk av skjøteledninger, dette indikerer på manglende stikkontakter i leiligheten.

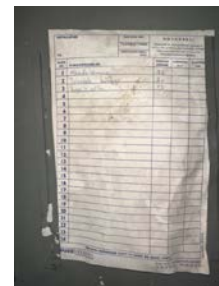
Ved manglende dokumentasjon, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befarings. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyde på rekkverk på balkonger er målt til 1,1m.
Dette er under kravet i dagens forskrift.

Høyde på rekkverk der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i leiligheten.
Arbeid på el-anlegg krever dokumentasjon, fra utførende elektro virksomhet.
Det er synlige hull i sikringsskap, skapet skal være tett for å unngå spredning om en brann oppstår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

El-anlegg:

Ved manglende dokumentasjon samt eldre el-anlegg, anbefaler takstmann alltid en gjennomgang av EL-fagmann.
Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befarings.
Ved feil på el-anlegg kan det oppstå kortslutninger, som igjen kan medføre til brann.
Utbedring av feil på el-anlegg, kan medføre til høye kostnader.
Hull i sikringsskap må tettes med godkjent brannhemmende masse.



Hull i sikringsskap



Hull i sikringsskap

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

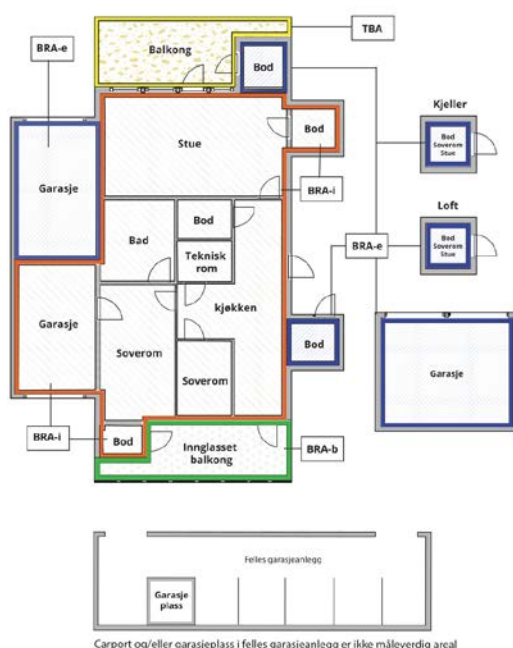
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 byggt teknisk 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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	37		10	47	
Kjeller		1		1	
SUM	37	1	10		
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, bod, stue/kjøkken, alkove, entré		Innlasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 0,9m².

Bod er merket med nr.508.

Bod arealer utgjør til sammen 1m² BRA-E.

Innlasset balkong er målt til 9,4m²,

yttervegg mellom balkong og leilighet (m²) skal regnes med i BRA-B.

Det totale mål på BRA-B blir da 9,4 m² + 0,7 m² = 10,3 m² = 10 m².

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Det er satt opp lettvegger i stue som danner en alkove.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Eiers samboer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	90	264		0	16610.3 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Festet

Adresse

Rødtvetveien 16

Hjemmelshaver

Anders Haakon Skaar

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RØDTVEDT BORETTSLAG	947954636		BOLIGBYGGELAGET USBL	Skaar Anders Haakon

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1140

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 5.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med glatte/glass fronter. Adkomst til innglasset balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Badet fremstår med eldre konstruksjoner, oppgradering må påberegnes. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kundeskjema	04.02.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 det 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.

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 fuktinnhold 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.

Areal

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anders Haakon Skaar

Boligen

Rødtvetveien 16

0955 OSLO

0301-90/264/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Flislagt gulv

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Er planer om å bytte ut gammelt rørsystem i borettslaget. Ikke nevnt noe konkret tidspunkt.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygget ut større balkonger. Byttet ut til automatiske dører ved heis.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent igjennom fremlagt sak og stemmer under årsmøte.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Bytte av rørsystemet vil føre til høyere felleskostnader.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad. Lagt fliser.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Rødtvetveien 16 - Nabolaget Rødtvet - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Rødtvet Linje 4, 5	4 min 0.4 km
Rødtvet T Totalt 9 ulike linjer	7 min 0.6 km
Nyland stasjon Linje L1	21 min 1.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.6 km

Skoler

Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	2 min 0.1 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	22 min 1.9 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	4 min 2.3 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Bjerke videregående skole 464 elever	4 min 2.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	11 min 5.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Naboskapet

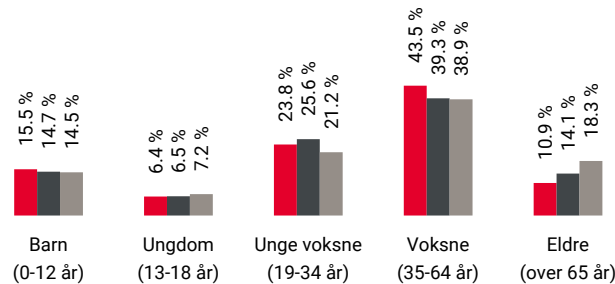
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rødtvet	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	2 min 0.1 km
Rødtvet barnehage (1-5 år) 126 barn	3 min 0.2 km
Skogkanten barnehage (3-5 år) 14 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Rødtvet	2 min
Rema 1000 Kalbakken Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



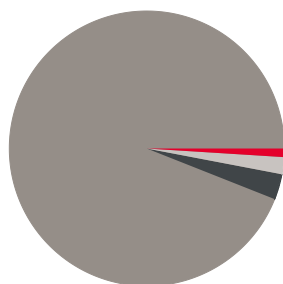
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

⚽ Rødtvet skole	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ OBOS-hallen	9 min	🚶
Fotball	0.7 km	
🚴 Fresh Fitness Kalbakken	10 min	🚶
🚴 SATS 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.»

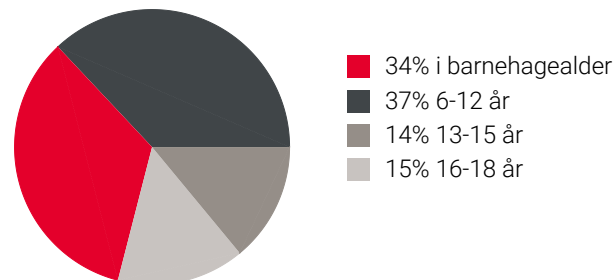
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📍 Veitvet Senteret	17 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

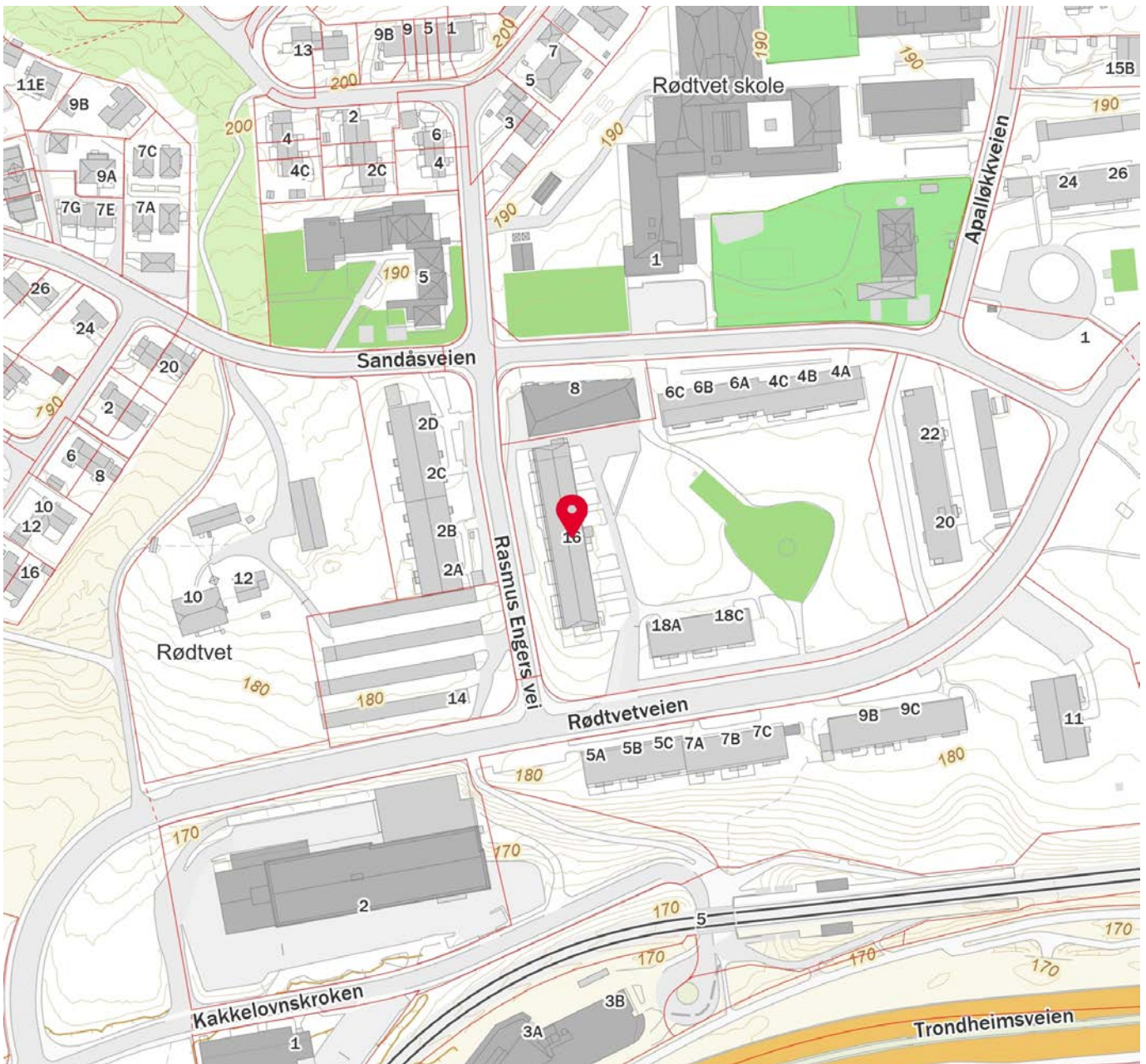
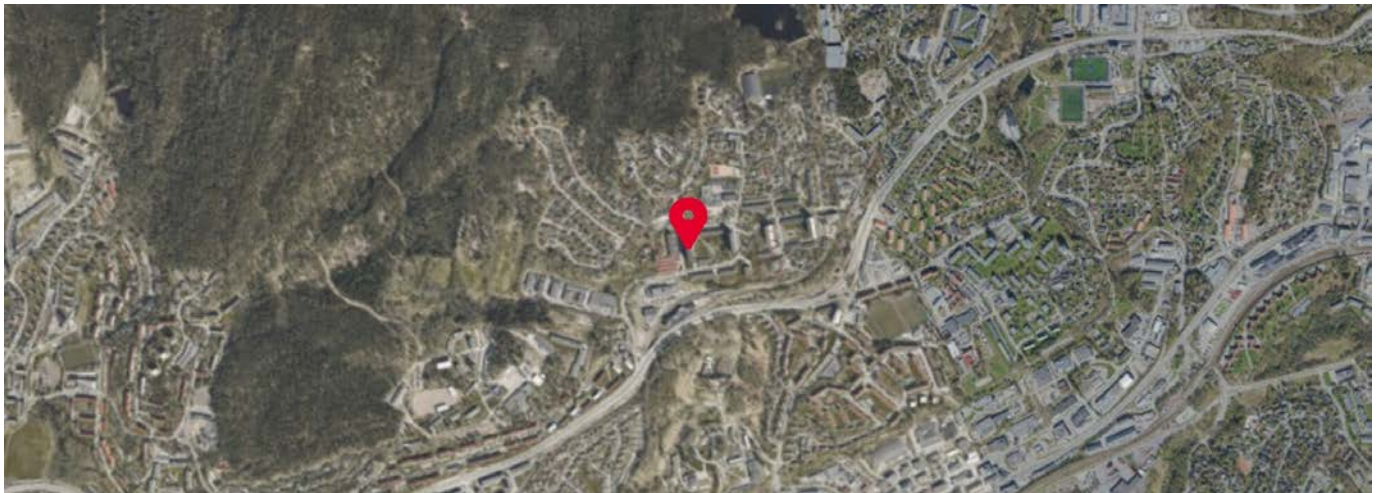


0% 54%

■ Rødtvet
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



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

Husordensregler

Sist endret på ordinær generalforsamling 25.05.2005

Sist endret på ordinær generalforsamling 23.05.2007

Sist endret på ordinær generalforsamling 21.05.2008

Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2012

Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017

Sist endret på ordinær generalforsamling 07.05.2019

Sist endret på ordinær generalforsamling 20.05.2020

Sist endret på ordinær generalforsamling 10.05.2021

Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2023

1. Vanlige bruksregler for borettslag

- 1.1 Banking, boring, snekring og lignende er kun tillatt mellom kl. 08.00 – 20.00 på hverdager. 10.00 – 18.00 på lørdager. På søndager og helligdager er det ikke anledning til å utføre slik virksomhet.
- 1.2 Stereo, tv radio og musikkinstrumenter må ikke brukes så høyt at det sjenerer naboene.
- 1.3 Ved større sammenkomster eller støyvoldende arbeide bør naboene varsles.
- 1.4 Slåball/cricket og lignende typer ballspill er ikke tillatt på borettslagets område.
- 1.5 All bruk av fyrverkeri på borettslagets område er forbudt.

2. Fellesareal

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

3. Trappevask

- 3.1 Innvendig renhold av borettslaget besørges av innleid firma.

4. Tørking og lufting av tøy

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

5. Avløpsrør

- 5.1 Beboerne plikter å sørge for at avløpsrør og sluk ikke tilstoppes og forårsaker overvannskader.
- 5.2 Beboerne plikter å sørge for nødvendig sikkerhetsutstyr når våtmaskiner (f. eks. vaskemaskiner) installeres i rom uten sluk.

6. Søppel

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

7. Mating av fugler og ville dyr

- 7.1 Mating av fugler og ville dyr er ikke tillatt

8. Bil, motorsykkelkjøring og parkering

- 8.1 Parkering foran oppganger, i stikkveier, innkjørsler og lignende på borettslagets område, utenom de faste parkeringsplasser, er ikke tillatt.
- 8.2 Styret kan når som helst forlange ulovlig parkerte kjøretøyer borttauet for eiers regning. Motorsykler, scootere og mopeder skal settes på de dertil bestemte plasser. Det er forbudt å plassere slike kjøretøy i kjellere eller parkere dem inntil husveggen.

9. Balkonger, hager og fasader

- 9.1 Balkonger og forhager skal ikke benyttes som opplagssted for gamle møbler og lignende. Ved snø eller regnvær skal balkonglukene holdes lukket grunnet risiko for fuktskader i betongen.
- 9.2 All form for nedkast fra balkongene er strengt forbudt.
- 9.3 Bruk av grill er ikke tillatt på balkonger eller forhager. Unntatt er elektrisk grill.
- 9.4 Av hensyn til brannsikkerheten er det ikke tillatt med gassbrennere og/eller gassbeholder på balkonger eller i hager.
- 9.5 Det må ikke verken skrus eller bores i balkongprofilene. Det må ikke monteres utvendige persienner eller markiser på balkongene, da ramme og profiler ikke er dimensjonert slik at de tåler det. Ved bytte av innvendig solskjermgardin må det monteres lik type som originalt, denne monteres i eksisterende fester.
- 9.6 Parabolantennner må ikke monteres verken direkte på fasade, eller slik at de stikker utenfor fasaden. Parabolantennner kan kun monteres inne på egen balkong og da slik at de ikke kommer i konflikt med § 9.5
- 9.7 Varmepumper kan ikke monteres.

10. Låsing av utgangsdører

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

11. Ansvar

- 11.1 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.



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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	24 628	20 275
6602 Vedlikehold VVS	171 498	131 473
6603 Vedlikehold elektro	95 707	44 690
6611 Vedlikehold heiser	103 305	61 850
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	19 526	137 409
6616 Vedlikehold vaskeri	75 309	53 692
6617 Vedlikehold 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 utluften 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 dekslet 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-PASSER

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 døråpner 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	Jevnlige vedlikehold/oppfølging	Lov/Off/Sikk	Styret/vaktmester			Regelmessig
Brannsikring	Kontroll av brannslukkere i fellesområder	Lov/Off/Sikk	Ekstern			Årlig
El - anlegg						
El - anlegg	Kontroll av elektrisk anlegg i fellesareal	Vedl/Sikk	Ekstern			Regelmessig
El - anlegg	Termografering av EL-tavler	Vedl/Sikk	Ekstern			Årlig
Heisene						
Heisene	Service m/vedlikehold	Lov/Off/Sikk	Ekstern			Regelmessig
Lekeplass	Kontroll	Lov/Off/Sikk	HMS-ansvarlig/vaktm.			Årlig/regelmessig
Renne/nedløp/beslag	Kontroll og vedlikehold	Vedl/Sikk	Vaktmester			Regelmessig
Trimrommet	Kontroll og vedlikehold	Vedl/Sikk	Vaktmester			Regelmessig
Bygninger	Forprosjekt/tilstandsvurdering av rør&avløp	Vedl	Ekstern	150 000		
Bygninger	Sjekk av katodisk anlegg - Rødtvetveien 16	Vedl	Ekstern	5 000		Regelmessig
HMS	Vernerunde	Sikk	HMS-ansvarlig/vaktm.			Årlig
Vaskeriene						
Vaskeriene						
Maskinparken						
Ventilasjon	Rens av vent.sjakter - vaskeriene blokk A&B	Vedl/Sikk	Ekstern			Årlig
Utomhus	Kontroll av grøntanlegg	Vedl	Vaktmester/styret			
Utomhus	Asfaltering	Vedl	Ekstern	250 000		

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 14.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 10.5.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 21.05.2008 og på ordinær
generalforsamling 10.05.2011. Sist endret på ordinær
generalforsamling 20.05.2020.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rødtvedt Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) 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. Borettsrett og overlating av bruk

4-1 Borettsretten

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, 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.



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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 16
0955 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandlie**Telefon:** 970 09 919
E-post: andreas.strandlie@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre