

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Rødtvetveien 11
0955 OSLO
Gnr./Bnr.: 90/325
Oslo kommune

Rapportdato: 27.10.2026
Befaringsdato: 22.10.2026
Referansenummer: 15087031

Areal

Leilighet
Bruksareal: 87 m² (BRA-i: 75 m²)

Totalt bruksareal: 87 m² (BRA-i: 75 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Ståle Gran Skøien
91886203

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	22.10.2026
Referansenummer	15087031
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0221
Hjemmelshaver/selger	Elin Nesset/Asle Nesset
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Elin Nesset
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	27.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Rødtvetveien 11
Postnummer/sted	0955 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	90/325
Andelsnr.	7127
Borettslag / Sameie	RØDTVEDT BORETTSLAG
Tomt	Festet tomt: 15879 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1963		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet i Rødtvedt Borettslag beliggende i bydel Grorud, Oslo kommune. Borettslaget består av 354 andeler og har festet tomt. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, sittebenker, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning. Felles sykkelbod og vaskeri.

Byggemåte

Boligbygg over tre etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur- og betongkonstruksjoner. Fasader utført i fasadeplater samt felter med panel. Yttertak av pulttaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget). Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 30db. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og aluminium i 2- og 3-lags glass fra 2015.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet.

Boligen inneholder

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang. Leiligheten har callinganlegg. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, gang, bad, to kott og to soverom. Utgang fra stue til innglasset balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	9	
		Ventilasjon	9	
		Fordelerskap og fordelerstammer	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Yttertak		Helhetsvurdering	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	75		10	85	
	Entré, stue, kjøkken, gang, bad, to kott, to soverom		Innglasset balkong med tilstøtende vegg		
Underetasje		2		2	
		Bod			
SUM	75	2	10	87	
	Total bruksareal: 87 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,19 - 2,59 meter.

Leiligheten disponerer en bod i underetasje merket nr 307.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert 19.10.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt tilbud for rehabilitering av bad. Utført av DLC AS. Datert 27.10.2024. Fremlagt tilbud for diverse elektrisk arbeid utført i kjøkken. Utført av Pollux El Installasjon AS.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Se punkt over.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2024. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med armatur. Stikkontakter og speil med belysning på vegg over servant. Dusj på gulv med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet vegghengt hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget toalettsisterne. Naturlig ventilasjon. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
TG 2	Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	Sluket er delvis isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til oppdemming av vann ved en eventuell lekkasje. Det vurderes at lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen likevel vil ledes til sluk før det renner ut av våtrommet. Tiltak er derfor ikke vurdert som nødvendig.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	Fordelerskap og fordelerstammer	I fordelerskapet observeres korrosjon på røropplegg. Konsekvens er at korrosjon kan svekke materialet, over tid. Eksakt årsak er ikke kjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. Det registreres kondens på kalde vannrør i fordelerskapet. Forholdet vurderes ikke til å medføre store konsekvenser for bygningsdelen i seg selv, men kan tyde på at ventilasjonen i rommet ikke er tilstrekkelig. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. Fordelerskap har ikke synlig avrenning, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres i tide, og kan medføre risiko for fuktskader i tilliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av kjøkkeninnredning, røropplegg i kjøkken og plassering av varmtvannsbereder, er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med armatur. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp. Ventilator med kullfilter. Gulvflate belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater av tapetserte og malte flater. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder på ca 110 liter fra 2026 plassert i benkeskap. Naturlig ventilasjon via ventil i vindu og himling.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.

Tekniske anlegg

Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert på bad. Varmtvannsbereder på ca 110 liter fra 2026 plassert i kjøkken. Selger opplyser om rørfornying av avløpsrør i 2026.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TG 1	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Ifølge selger er det utført innvendig rehabilitering (rørfornyelse) av avløpsledninger. Rørfornying av avløpsrør er en metode der eksisterende rør rehabiliteres fra innsiden uten å måtte grave opp det gamle. Ifølge fremlagt dokumentasjon/informasjon fra huseier er rørfornyelsen gjort fra til boligens innside. Det utvendige avløpsrøret vurderes derfor ut ifra informasjonen som ble gitt, og alderen til rehabiliteringen.
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Skjulte vannrør av ukjent type, alder og tilstand (og tilhørende komponenter), er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Vegg- og himlingsflater av tapetserte og malte flater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler i enkelte vegger og vinduer.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvenes overflatemateriale bærer stedvis preg av slitasje og enkelte skader. Skader i gulvet gjør blant annet at fuktighet som for eksempel fra rengjøring kan forårsake misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
TGIU	Annet	Deler av overflatene i leiligheten var ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av inventar som var oppbevart på befaringsdagen. Konsekvens er at det kan være forhold som ikke lot seg registrere grunnet denne begrensningen i inspeksjonsmuligheten. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand når tilkomstmuligheten forbedres.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Følgende rom er målt: Stue og entré.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

3. Etasje

TG 1	3. Etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger tilknyttet leiligheten er inspisert fra innglasset balkong og bakkeplan med de begrensninger dette innebærer. Fasader utført i fasadeplater samt trepanel.

TGIU	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Yttervegger tilknyttet leiligheten er inspisert fra innglasset balkong og bakkeplan med de begrensninger dette innebærer. Konsekvens kan være at eventuelle feil og mangler samt skader ikke kan verifiseres. Foreslått tiltak er videre overvåking.

Vinduer og ytterdører

Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 30db. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og aluminium i 2- og 3-lags glass fra 2015.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Yttertak

Yttertaktekking vurdert til å være fra ca 2006. Yttertak av pulttakskonstruksjon utvendig tekket med takpapp/membran. Renner, nedløp og beslag av metall.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvensen er risiko for skjulte feil og skader. Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. Taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong på 10 m². Balkongen er belagt med tremmer av tre. Rekkverk av glass og metall. Rekkverkshøyden er målt til 0,97 meter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS

Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra ukjent årstall. Det er gjort enkelte oppgraderinger i nyere tid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det foreligger ikke samsvarserklæringer på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Ja. Eier informerer om at det har vært problemer med varmegang i det elektriske anlegget. Forholdet har blitt utbedret av fagkyndige.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i felles trappegang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent anlegg.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

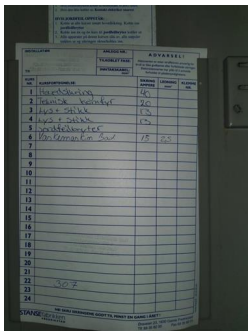
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slokkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slokkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er i utgangspunktet registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91886203

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 16.11.2027

Rødtvetveien 11, 0955 OSLO

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
&Partners Carl Berner	Leilighet	17260221

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Elin Nesset og Asle Nesset	2014	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Elin Nesset) Ja, hele eiertiden. (Asle Nesset) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Storebrand

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad
Hva ble gjort og når?	Oppussing 2024
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	DLC AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	Rørfornying
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Proline AS

Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Pristilbud

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	2026

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	2024 ny kurs bad 2026 ny kurs kjøkken
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Pollux El Installasjon AS
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Pristilbud
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	2015 byttet vinduer og balkongdør.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	OBOS Prosjekt og Vindu Entreprenøren AS,.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Jobben ble gjort i borettslagetsregi og dokumentert av borettslaget.

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til

10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, borettslag
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Elin Nesset	**2026-11-16**	**Asle Nesset**	**2026-11-16**

Identification

bankID Elin Nesset

Identification

bankID Asle Nesset

Signicat

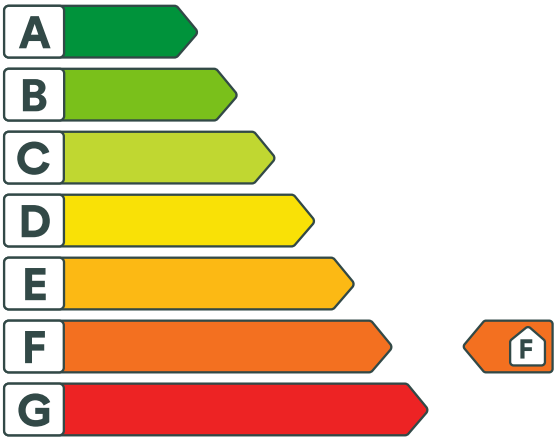
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Rødtvetveien 11, 0955 OSLO**	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372309**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80761856**
Gårdsnummer **90**	Bruksnummer **325**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0307**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **276,79**

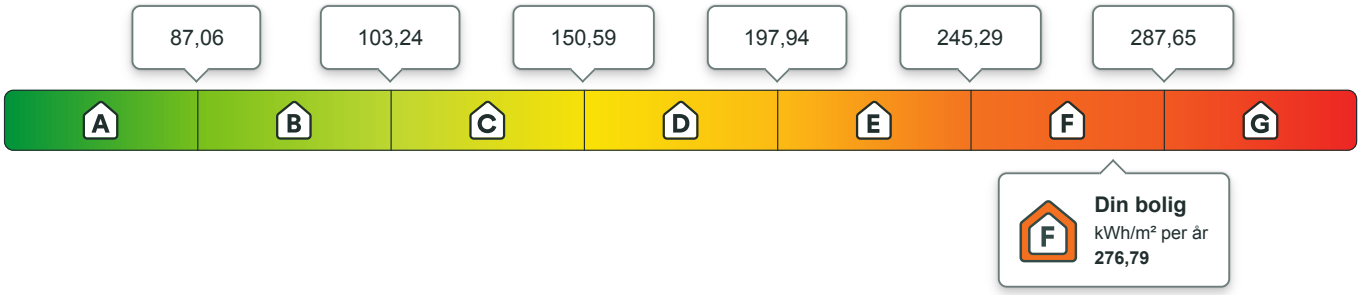
Rødtvetveien 11, 0955 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
23 527,11	**276,79**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Rødtvetveien 11, 0955 OSLO

Detaljering

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

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

Rødtvetveien 11, 0955 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Asle Nesset 21.10.2026

Boligopplysninger:

Rødtvedt Borettslag		**Vår ref.:**	1806/7127	**Fødselsdato eier:**	13.08.1984
Rødtvetveien 11		**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	17.06.1985
0955 OSLO		**Eiere:**	Asle Nesset, Elin Engen		
Organisasjonsnr:	947 954 636	**Andelsnr:**	7127		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 550**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 400
Objekt:	P-plass nr. 81 (18061 - 81)	150

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	26 403	Gjeld siste årsoppg.:	39 331
Klient ajourf. lån:	8 462 148,24	Klient gj. s. årsoppg.:	12 571 212

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93727000826, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.10.2026: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 35
Saldo per 23.10.2026: 7 020 171
Andel av saldo: 21 904
Første termin/første avdrag: 15.10.2020 (siste termin 15.07.2035)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 15162162362, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.10.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 23.10.2026: 1 441 977
Andel av saldo: 4 499
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2036)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 23.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

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

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	39 331	Andre inntekter:	326
Annen formue:	10 496	Utgifter:	1 306		

Boligopplysninger:

Rødtvedt Borettslag	**Vår ref.:**	1806/7127	**Fødselsdato eier:**	13.08.1984
Rødtvetveien 11	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	17.06.1985
0955 OSLO	**Eiere:**	Asle Nesset, Elin Engen		

Organisasjonsnr: 947 954 636

6: Ligning - 2025

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

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 100
Andelsnr:	7127	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 90/325
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 497 042,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1508789

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0307

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk G

Fasiliteter:

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Rødtvedt Borettslag	**Vår ref.:**	1806/7127	**Fødselsdato eier:**	13.08.1984
Rødtvetveien 11	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	17.06.1985
0955 OSLO	**Eiere:**	Asle Nesset, Elin Engen		

Organisasjonsnr: 947 954 636

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2026

Rødtvedt Borettslag

Tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00

Rødtvedt skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Rødtvedt Borettslag

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Mistillitsforslag mot styreleder

5.2 Vedtektsendringer

5.3 Sikkerhetstiltak

5.4 Brannslukningsapparat i alle leiligheter

5.5 Endring av farge på bygg

5.6 Fjerning av luftledninger mellom blokker

5.7 Mistillit mot medlem av valgkomiteen

5.8 Bytte av revisor fra BDO til KPMG

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

7 Valgkomiteens innstilling

8 Vedlegg: Vedlikeholdsplan 2026/Større vedlikehold og rehabilitering

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 450.000,- godkjennes

5. Andre saker

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

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

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

5.1 Mistillitsforslag mot styreleder

Forslag fra andelseier Gheir Qvist:

Rødtvet, 01.03.2026

Emne: Forslag til generalforsamlingen – Mistillitsforslag mot styreleder

Til styret i Rødtvedt Borettslag,

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar mistillit til styreleder Edvin Hammervold med umiddelbar virkning.

Begrunnelse:

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

Dette gjelder registrering i Brønnøysundregistrene.

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

Dette er et brudd på lovpålagte plikter:

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

Manglende registrering skaper alvorlige praktiske og juridiske problemer:

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

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

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

Med vennlig hilsen

Gheir Qvist

Andelseier 2115

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

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

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

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

Vedlegger kopi av firmaattest fra Brønnøysundregistrene samt utdrag av forretningsførerkontrakten.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

5.2 Vedtektsendringer

Forslag fra andelseier Gheir Qvist:

FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRINGER

Til generalforsamlingen 19. mai 2026 i Rødtvedt Borettslag

Dato: 2. mars 2026

Fra:

Gheir Qvist

Andelseier leilighet 2115

Til:

Styret i Rødtvedt Borettslag

E-post: styret@rodtvedtbrl.no

Jeg ønsker at følgende vedtektsendringer behandles på årets ordinære generalforsamling.

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

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

§ 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

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

§ 9-6 Møteledelse og protokoll

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

Undertegnet

Gheir Qvist

Andelseier leilighet 2115

Forslag til vedtak: Foreslåtte endringer vedtas.

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

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

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

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

5.3 Sikkerhetstiltak

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

Hei,

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

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

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

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

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

2. brannalarmer systemer i fellesområdene

3. mobile brannstiger eller andre tiltak

4. varmtvannsberedere byttes etter behov.

med vennlig hilsen, Inna

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

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

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

Når det gjelder mobile brannstiger, er ikke dette godkjent eller

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

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

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

Styret anbefaler derfor at forslagene ikke vedtas.

5.4 Brannslukningsapparat i alle leiligheter

Forslag fra andelseier Iren Wiker:

Hei

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

Mvh

Iren Wiker

Sandåsveien 6b

Forslag til vedtak: Alle leiligheter får brannslukningsapparat.

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

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

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

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

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

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

betydelige investeringskostnader og løpende utgifter til drift og vedlikehold.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

5.5 Endring av farge på bygg

Forslag fra andelseier Kjetil Hermansen:

Hei,

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

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

Mvh Kjetil Hermansen

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

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

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

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

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

5.6 Fjerning av luftledninger mellom blokker

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Luftledningene mellom blokkene fjernes.

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

5.7 Mistillit mot medlem av valgkomiteen

Forslag fra andelseier Thomas Olsen - mistillit til medlem av valgkomiteen

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Thomas Olsen

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

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

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

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

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

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

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

5.8 Bytte av revisor fra BDO til KPMG

Forslag fra styret:

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

7. Valgkomiteens innstilling

Forslag til vedtak: Til orientering.

8. Vedlegg: Vedlikeholdsplan 2026/Større vedlikehold og rehabilitering

Forslag til vedtak: Til orientering

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2025 Rødtvedt Borettslag

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

Balanse 2025 Rødtvedt Borettslag

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

Balanse 2025 Rødtvedt Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 14 - Pantstillelser

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

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

ÅRSBERETNING 2025

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Rødtvedt Borettslag består av 355 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er BDO.

STYRETS ARBEID

Styret er av beboerne valgt til å drifte borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STYREKONTOR

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

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

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

VAKTMESTERTJENESTE

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

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

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

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

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

HMS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Styret jobber kontinuerlig med brannsikkerheten i laget.

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

I alle kjellere er det montert brannslukkingsapparater.

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

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

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

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

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

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

FORSIKRING

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler alle å tegne egen innboforsikring.

FUKTSKADER

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

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

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

BORETTSLAGETS LÅN

Borettslaget hadde lån i Husbanken og Handelsbanken.

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

For mer detaljer se notene.

TELEFONI

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

KABEL-TV

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

I 2014 ble anlegget bygget om til et fiberbasert anlegg.

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

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

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

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

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

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

STRØMAVTALE

Borettslaget har strømavtale med Polar Kraft AS til fellesområdene våre.

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

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

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

BRUKSOVERLATING

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

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

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

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

P-PLASSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UTEOMRÅDE

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

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

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

RENHOLD

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

VEDLIKEHOLD OG INVESTERINGER

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

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

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

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

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

BOMILJØ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomitéens innstilling i kommende periode (2026-2027):

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

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

Valgkomitéens innstilling i kommende periode (2026-2027):

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

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

Større vedlikehold og investeringer

2025 Asfaltert utenfor Rasmus Engers vei 2 og Rødtvetveien 11

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

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

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

2021 Ny traktor

2020 Nye utemøbler i fellesområdene

2019 Oppført sykkelbod og ny tørkebås ved Rasmus Engers vei 2

2018 – 2021 Installert avfallsbrønner i hele borettslaget

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

2016 - 2018 Malt alle oppganger

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

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

2013 Etablert ny lekeplass

2012 Nytt porttelefonanlegg i Rødtvetveien 11

2011 Nytt porttelefonanlegg i Rasmus Engers vei 2

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

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

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

2007 Alle vaskerier renovert – malt og flislagt

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

2004 Drenert og isolert grunnmur Rødtvetveien 18

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rødtvedt Borettslag tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Rødtvedt skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Edvin Hammervold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gheir Qvist

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 52

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt:56

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 450.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Mistillitsforslag mot styreleder

Forslag fra andelseier Gheir Qvist:

Rødtvet, 01.03.2026

Emne: Forslag til generalforsamlingen – Mistillitsforslag mot styreleder

Til styret i Rødtvedt Borettslag,

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar mistillit til styreleder Edvin Hammervold med umiddelbar virkning.

Begrunnelse:

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

Dette gjelder registrering i Brønnøysundregistrene.

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

Dette er et brudd på lovpålagte plikter:

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

Manglende registrering skaper alvorlige praktiske og juridiske problemer:

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

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

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

Med vennlig hilsen

Gheir Qvist

Andelseier 2115

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

3 stemmer for forslaget.

5.2 Vedtektsendringer

Forslag fra andelseier Gheir Qvist:

FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRINGER

Til generalforsamlingen 19. mai 2026 i Rødtvedt Borettslag

Dato: 2. mars 2026

Fra:

Gheir Qvist

Andelseier leilighet 2115

Til:

Styret i Rødtvedt Borettslag

E-post: styret@rodtvedtbrl.no

Jeg ønsker at følgende vedtektsendringer behandles på årets ordinære generalforsamling.

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

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

§ 8-3 Styrets vedtak

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

(4) Enhver andelseier har rett til innsyn i styrets arbeid og vedtak til enhver tid, herunder møteprotokoller, saksdokumenter og korrespondanse. Innsyn kan nektes kun dersom det strider motstyrets taushetsplikt etter borettslagsloven eller det er åpenbart at innsynet vil krenke eller skade entredjepart. Styret skal gi innsyn innen 14 dager etter skriftlig forespørsel.

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

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

§ 9-6 Møteledelse og protokoll

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

Undertegnet

Gheir Qvist

Andelseier leilighet 2115

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

En stemme for forslaget.

5.3 Sikkerhetstiltak

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

Hei,

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

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

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

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

2. brannalarmer systemer i fellesområdene

3. mobile brannstiger eller andre tiltak

4. varmtvannsberedere byttes etter behov.

med vennlig hilsen, Inna

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

Forslag 1 fikk 5 stemmer.

Forslag 2 fikk 4 stemmer.

Forslag 3 og 4 ble ikke satt til votering.

5.4 Brannslukningsapparat i alle leiligheter

Forslag fra andelseier Iren Wiker:

Hei

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

Mvh

Iren Wiker

Sandåsveien 6b

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt. Ingen stemmer for forslaget.

5.5 Endring av farge på bygg

Forslag fra andelseier Kjetil Hermansen:

Hei,

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

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

Mvh Kjetil Hermansen

Vedtak:

Forslagsstiller trakk sitt forslag.

5.6 Fjerning av luftledninger mellom blokker

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

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt. 13 stemmer for forslaget.

5.7 Mistillit mot medlem av valgkomiteen

Forslag fra andelseier Thomas Olsen - mistillit til medlem av valgkomiteen

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Thomas Olsen

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 30 stemmer.

5.8 Bytte av revisor fra BDO til KPMG

Forslag fra styret:

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

Bytte av revisor vil medføre en reduksjon av revisjonskostnadene med kr 10-15.000,-/år.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Borettslaget bytter revisor fra BDO til KPMG.

*Det ble bemerket fra forsamlingen at fremtidige forslag til behandling under generalforsamlingen må inneholde konkrete kostnadsberegninger som vil gi bedre grunnlag for å ta stilling til en sak.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Valgt ble: Edvin Hammervold for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Miriam Haave for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Thomas W. Olsen for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Hernar, Kamilla Svendsen og Ignacio Fernandez Ruano med et overveldende flertall.

Gheir Qvist fikk 2 stemmer - Ikke valgt.

7. Valgkomiteens innstilling

Vedtak:
Til orientering.

8. Vedlegg: Vedlikeholdsplan 2026/Større vedlikehold og rehabilitering

Vedtak:
Til orientering

Protokollen er godkjent.

Edvin Hammervold/s/

Møteleder

Gheir Qvist/s/

Protokollvitne

----------	----------
Møteleder	Protokollvitne

Husordensregler

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

1. Vanlige bruksregler for borettslag

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

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

1.3 Ved større sammenkomster eller støyvoldende arbeide bør naboene varsles.

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

1.5 All bruk av fyrverkeri på borettslagets område er forbudt.

2. Fellesareal

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

3. Trappevask

3.1 Innvendig renhold av borettslaget besørges av innleid firma.

4. Tørking og lufting av tøy

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

5. Avløpsrør

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

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

6. Søppel

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

7. Mating av fugler og ville dyr

7.1 Mating av fugler og ville dyr er ikke tillatt

8. Bil, motorsykkelkjøring og parkering

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

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

9. Balkonger, hager og fasader

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

9.2 All form for nedkast fra balkongene er strengt forbudt.

9.3 Bruk av grill er ikke tillatt på balkonger eller forhager. 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 Parabolantenner må ikke monteres verken direkte på fasade, eller slik at de stikker utenfor fasaden. Parabolantenner kan kun monteres inne på egen balkong og da slik at de ikke kommer i konflikt med § 9.5

9.7 Varmepumper kan ikke monteres.

10. Låsing av utgangsdører

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

11. Ansvar

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

12. Diverse

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

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

Vedtekter
for
Rødtvedt Borettslag Org. nr. 947954636

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rødtvedt Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder, de andre medlemmene og varamedlemmene er to år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

603700 603800 603900

6647600 6647500 6647400

Rødtvet

Sandåsveien S-754 05.12.58 (5383)

90/104 90/539 90/243 90/264 90/265 90/267 90/325 90/338 90/574 90/104

Butikk
Vedt. 27.10.61
(S-754)

Beb. plan 626/60 (S-754)
Bolig
3 et + u

Felt F
Byggeområde for bolig
S-754 05.12.58
Se reg.best.

Beb. plan 626/60 (S-754)
Bolig
12 etg.

12 et.

S-754, 5.12.58

Rødtvetveien (5385)

Gangvei
Vedt. 626/60 (S-754)

(9460)

Industri
S-754, 05.12.58

S-933, 14.9.61

S-3210

S-3759
8.12.99

Annet veiareal

Undergang S-3210

S-3210, 28.11.90

Gang-/sykkelvei S-3759, 8.12.99

Gang-/sykkelvei S-3210

Gangvei
S-2622, 7.10.82
Del I

Friområde
S-2622, 7.10.82
Del I

Byggeområde for
industri / kontor
S-2816, 23.10.85
Se reg. best.

Industri/kontor S-3759

Gr. for beb.

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164396/ 86541841
Adresse: Rødtvetveien 11
Gnr/Bnr: 90/325
Deres ref.:
Kommentar:

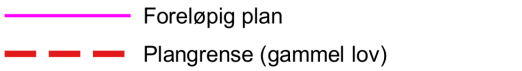
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

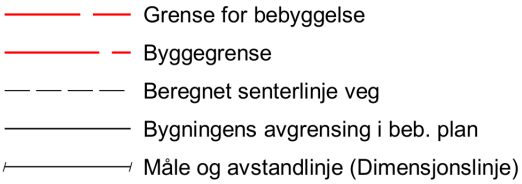
Se tegnforklaring på eget ark

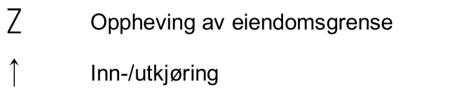
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

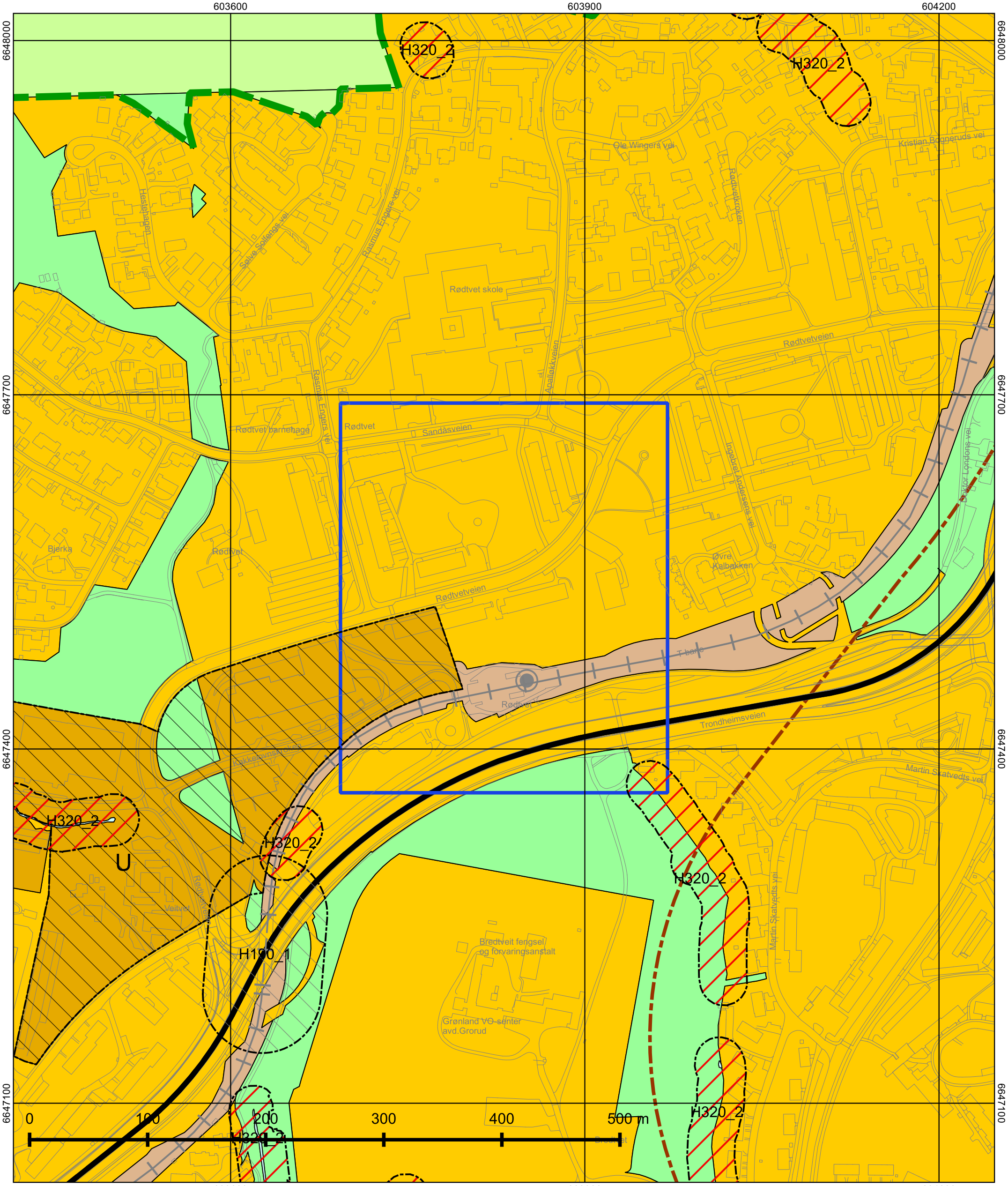












© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164396/86541841
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 90, Bruksnr 325	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	10	Grorud
Adresse:				
Veiadresse:	Rødtvetveien 5 A, gatenr 16096 0955 Oslo	**Grunnkrets:**	4001	Rødtvet
		Valgkrets:	1001	Rødtvet skole
		Kirkesogn:	1030403	Grorud
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Rødtvetveien 5 B, gatenr 16096 0955 Oslo			
Veiadresse:	Rødtvetveien 5 C, gatenr 16096 0955 Oslo			
Veiadresse:	Rødtvetveien 7 A, gatenr 16096 0955 Oslo			
Veiadresse:	Rødtvetveien 7 B, gatenr 16096 0955 Oslo			
Veiadresse:	Rødtvetveien 7 C, gatenr 16096 0955 Oslo			
Veiadresse:	Rødtvetveien 9 A, gatenr 16096 0955 Oslo			
Veiadresse:	Rødtvetveien 9 B, gatenr 16096 0955 Oslo			
Oppdatert:	19.10.2012			
Veiadresse:	Rødtvetveien 9 C, gatenr 16096 0955 Oslo			
Veiadresse:	Rødtvetveien 9 D, gatenr 16096 0955 Oslo			
Veiadresse:	Rødtvetveien 11, gatenr 16096 0955 Oslo			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	17.06.1966	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	15 879,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Type
Kontaktinstans eier	874780782	Oslo Kommune Eiendoms- og Byfornyelsesetaten Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo	Organisasjonsledd

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	23.12.2016	Avgiver	0301/90/325	0,0
	Matrikkelført:	24.12.2016			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.06.1966	Avgiver	0301/90/104	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/90/325	0,0
Sammenslåing	Forretning:		Avgiver	0301/90/326	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/90/325	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rødtvetveien 5 A	U0101	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Rødtvetveien 5 A	U0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Rødtvetveien 5 A	H0101	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 5 A	H0102	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 5 A	H0201	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 5 A	H0202	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 5 A	H0301	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 5 A	H0302	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 5 B	U0101	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Rødtvetveien 5 B	U0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Rødtvetveien 5 B	H0101	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 5 B	H0102	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 5 B	H0201	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 5 B	H0202	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 5 B	H0301	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 5 B	H0302	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 5 C	U0101	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Rødtvetveien 5 C	U0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Rødtvetveien 5 C	H0101	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 5 C	H0102	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 5 C	H0201	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 5 C	H0202	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 5 C	H0301	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 5 C	H0302	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.01.1960
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 755,0	Igangset.till.:	14.12.1960
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	168,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 923,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.10.1962
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	80227124			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		318,0	168,0	486,0				
H01	6		479,0		479,0				
H02	6		479,0		479,0				
H03	6		479,0		479,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rødtvetveien 7 A	U0101	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Rødtvetveien 7 A	U0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Rødtvetveien 7 A	H0101	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 7 A	H0102	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 7 A	H0201	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 7 A	H0202	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 7 A	H0301	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 7 A	H0302	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 7 B	U0101	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Rødtvetveien 7 B	U0102	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1
Rødtvetveien 7 B	H0101	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 7 B	H0102	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 7 B	H0201	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1

Rødtvetveien 7 B	H0202	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 7 B	H0301	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 7 B	H0302	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 7 C	H0101	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 7 C	H0102	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 7 C	H0201	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 7 C	H0202	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 7 C	H0301	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 7 C	H0302	Bolig	72,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.01.1960
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 649,0	Igangset.till.:	14.12.1960
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	274,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 923,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.10.1962
Vannforsyning:				Antall boliger:	22
Bygningsnr:	80761821			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	4		212,0	274,0	486,0				
H01	6		479,0		479,0				
H02	6		479,0		479,0				
H03	6		479,0		479,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rødtvetveien 9 A	U0101	Bolig					
Rødtvetveien 9 A	U0102	Bolig					
Rødtvetveien 9 A	H0101	Bolig					
Rødtvetveien 9 A	H0102	Bolig					
Rødtvetveien 9 A	H0201	Bolig					
Rødtvetveien 9 A	H0202	Bolig					
Rødtvetveien 9 A	H0301	Bolig					
Rødtvetveien 9 A	H0302	Bolig					
Rødtvetveien 9 B	U0101	Bolig					
Rødtvetveien 9 B	U0102	Bolig					
Rødtvetveien 9 B	H0101	Bolig					
Rødtvetveien 9 B	H0102	Bolig					
Rødtvetveien 9 B	H0201	Bolig					
Rødtvetveien 9 B	H0202	Bolig					
Rødtvetveien 9 B	H0301	Bolig					
Rødtvetveien 9 B	H0302	Bolig					
Rødtvetveien 9 C	U0101	Bolig					
Rødtvetveien 9 C	U0102	Bolig					
Rødtvetveien 9 C	H0101	Bolig					
Rødtvetveien 9 C	H0102	Bolig					
Rødtvetveien 9 C	H0201	Bolig					
Rødtvetveien 9 C	H0202	Bolig					
Rødtvetveien 9 C	H0301	Bolig					
Rødtvetveien 9 C	H0302	Bolig					
Rødtvetveien 9 D	H0101	Bolig					
Rødtvetveien 9 D	H0102	Bolig					
Rødtvetveien 9 D	H0201	Bolig					
Rødtvetveien 9 D	H0202	Bolig					
Rødtvetveien 9 D	H0301	Bolig					
Rødtvetveien 9 D	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.02.1961
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	

Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.03.1962
Vannforsyning:				Antall boliger:	30
Bygningsnr:	80761848			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6								
H01	8								
H02	8								
H03	8								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rødtvetveien 11	U0101	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 11	U0102	Bolig	78,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 11	U0103	Bolig	42,0	Kjøkken	1	1	1
Rødtvetveien 11	U0104	Bolig	42,0	Kjøkken	1	1	1
Rødtvetveien 11	H0101	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Rødtvetveien 11	H0102	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 11	H0103	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 11	H0104	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Rødtvetveien 11	H0105	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Rødtvetveien 11	H0106	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 11	H0107	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 11	H0108	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Rødtvetveien 11	H0201	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Rødtvetveien 11	H0202	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 11	H0203	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 11	H0204	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Rødtvetveien 11	H0205	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Rødtvetveien 11	H0206	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 11	H0207	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 11	H0208	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Rødtvetveien 11	H0301	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Rødtvetveien 11	H0302	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 11	H0303	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 11	H0304	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Rødtvetveien 11	H0305	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1
Rødtvetveien 11	H0306	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 11	H0307	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Rødtvetveien 11	H0308	Bolig	40,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.12.1960
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 986,0	Igangset.till.:	12.04.1961
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 986,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.04.1963
Vannforsyning:				Antall boliger:	28
Bygningsnr:	80761856			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	4		501,0		501,0				
H01	8		495,0		495,0				
H02	8		495,0		495,0				
H03	8		495,0		495,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 5:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81314802			Antall etasjer:	

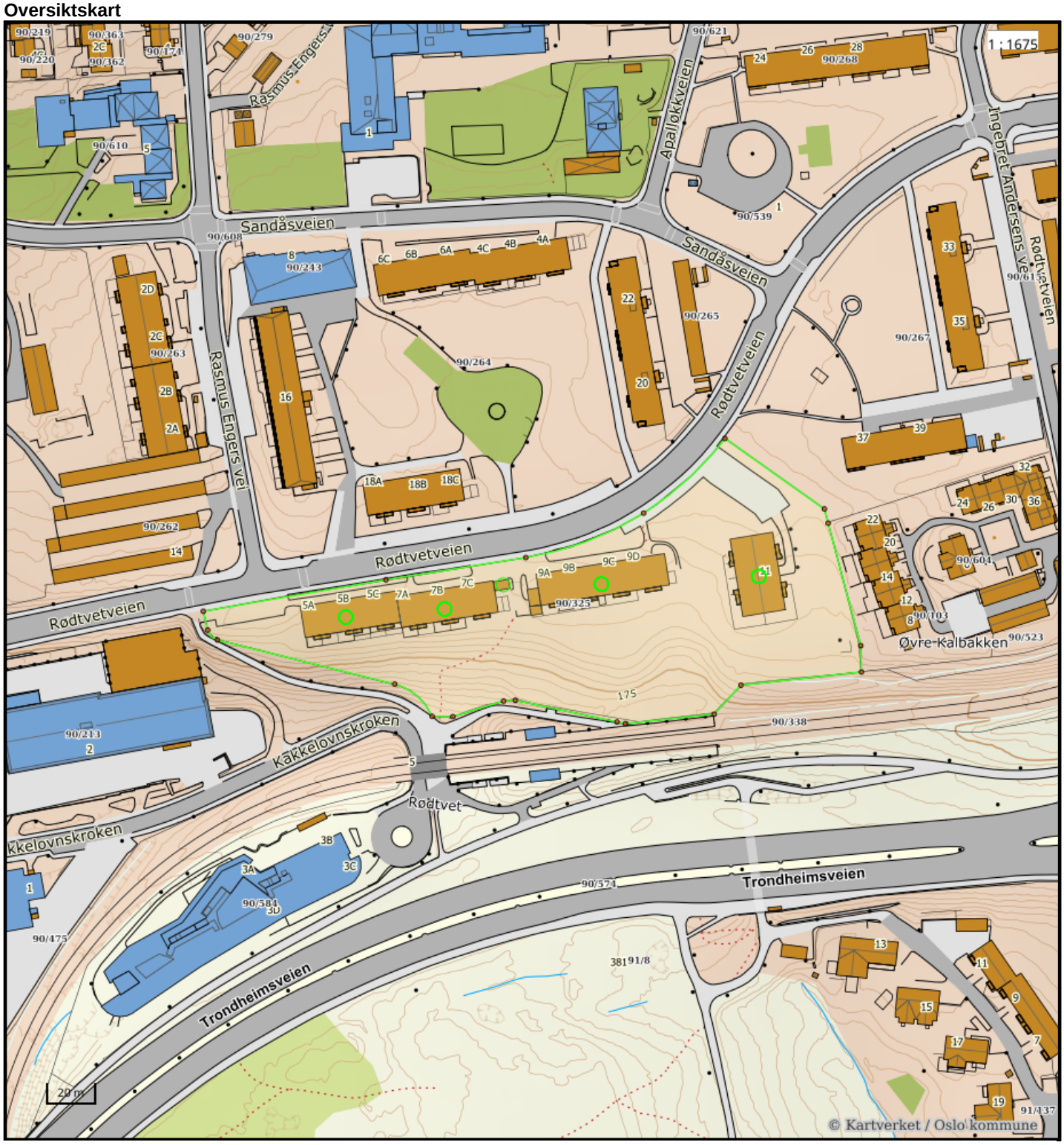
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

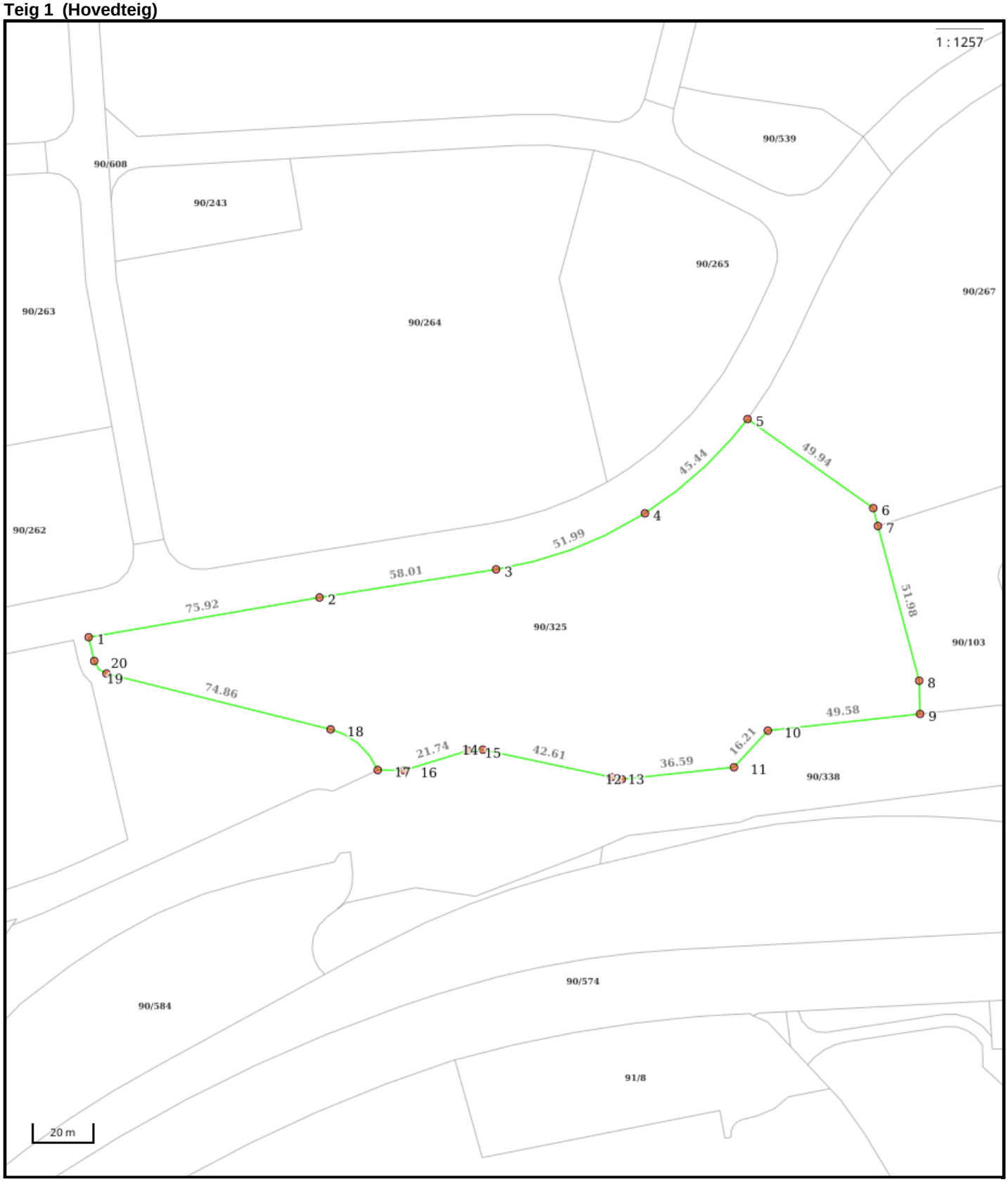
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 15 879,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 500,10	603 696,63	75,92m	Terrengmålt	8	2 592,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 647 519,78	603 769,95	58,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 647 534,00	603 826,19	51,99m	Terrengmålt	8	-127,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 647 556,54	603 872,65	45,44m	Terrengmålt	8	-127,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 647 590,02	603 903,02	49,94m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 647 564,94	603 946,21	6,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 647 559,30	603 948,28	51,98m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 647 510,49	603 966,16	10,79m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 647 499,77	603 967,36	49,58m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 647 489,97	603 918,76	16,21m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 647 477,14	603 908,85	36,59m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 647 469,94	603 872,98	3,44m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 647 470,35	603 869,56	42,61m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 647 475,36	603 827,25	4,82m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 647 474,62	603 822,49	21,74m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 647 466,36	603 802,38	8,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 647 465,70	603 793,91	20,99m	Terrengmålt	8	-22,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
18	6 647 477,48	603 777,45	74,86m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
19	6 647 488,93	603 703,47	6,05m	Terrengmålt	8	5,50	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
20	6 647 492,65	603 699,08	7,84m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersiebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Rødtvetveien 11	Gnr.90 /bnr.325 bl. G	84/3360

Byggherre

Rødtvet Brl.
v/Jack Rollve
Sandåsveien 4 C
0956 OSLO 9

Ansvarshavende

Tekn. Stefan Berggren
Sandåsveien 6 C

0956 OSLO 9

Dato OS/LO

14. august 1985

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

For bygningssjefen

Ole Sandnæs

Bygningsinspektør
~~xxxxxxxxxxx~~
Ole Sandnæs

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

SH C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 1 april 1963.

HS/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 90, bnr. 104, Rødtvedt, blokk G.

Journalnr.
60/2179.

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
17.10.62.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19.

Byggemelder
Eier.

Ansvarshavende
Siv.ing. Alv Selvaag, Holmenveien 19.

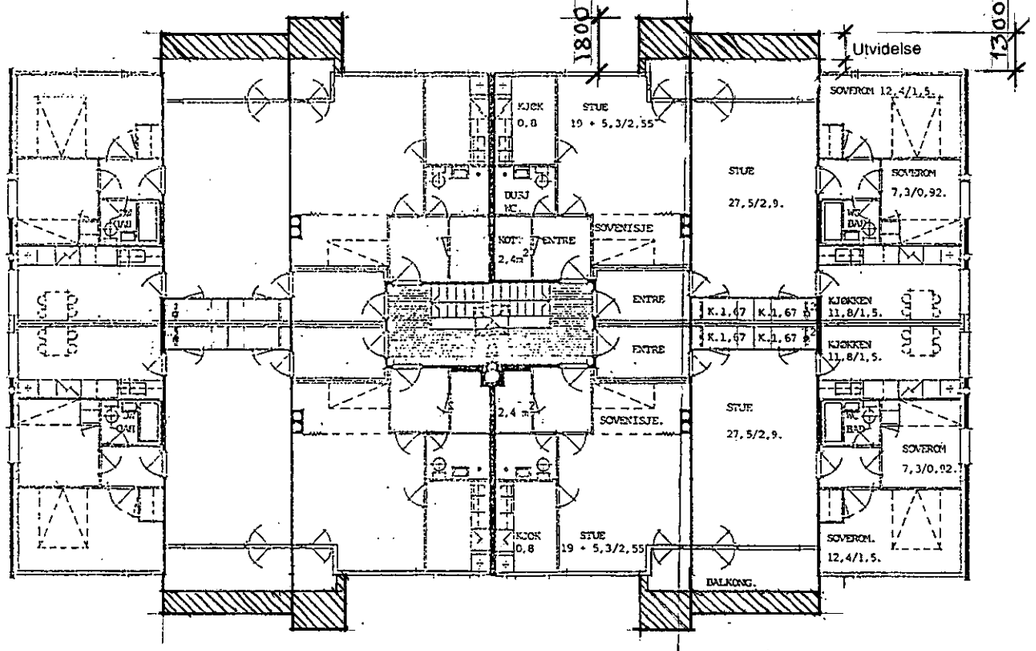
Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

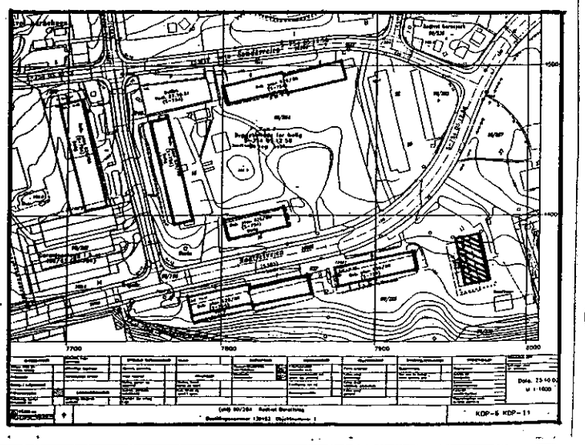
H. Stangeland
Distriktsingeniør

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

3000. 8. A. 672/62. –



PLAN 1. - 3. ETASJE



0 5 10 15 20m

1

rettet: dato:

anlegg:

RØDTVEDT BORETTSLAG – BLOKK G RØDTVEDTVEIEN 11

NYE BALKONGER

PLAN

dato:	sign.:	kontr.:
28.11.02	E.O.	

mål: 1 : 50

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
BYGDØY ALLE 5 0257 OSLO 2 TELEFON 22 55 69 70 TELEFAX 22 55 83 10

sak nr:	tegn. nr:	indeks:
411	GA03	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Allè 5
0257 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200211872-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jorunn Østbråten | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RØDTVEDTVEIEN 11	Eiendom:	90/325
Tiltakshaver:	Rødtvedt Borettslag v/Edvin Hammervold	Adresse:	Rasmus Engers vei 2 A, 0956 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allè 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
☐ følgende deler av tiltaket:

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen **1.11.04**.

Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

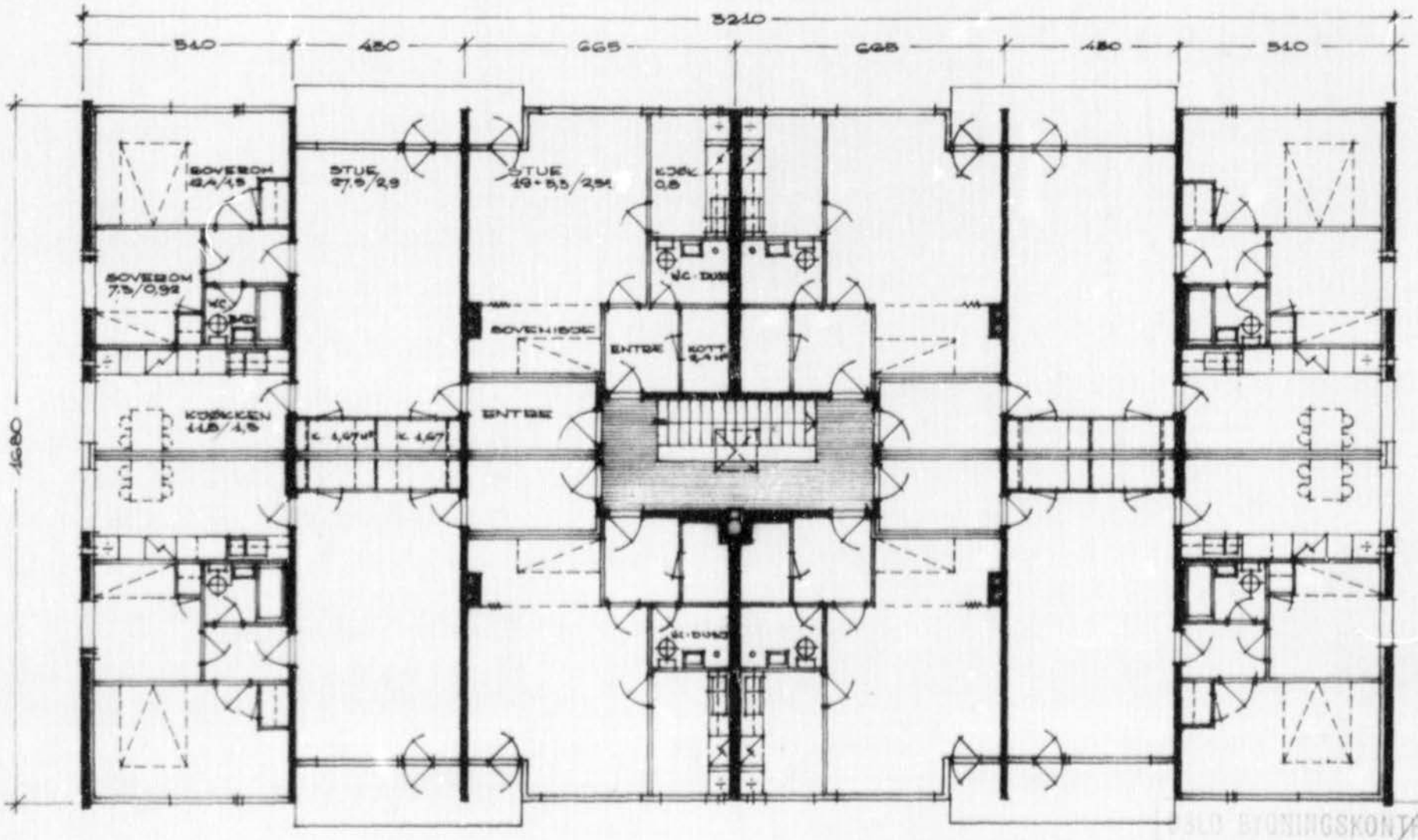
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Jorunn Østbråten
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



ETASJEPLAN

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 OKT 1962

Film- og lesekopi er kontrollert
og er i overensstemmelse med
det utførte o

29/10 62 37-62

HUS-G

RØDTVEDT GNR. 90 B.NR.
SELVAAGS TO-GENERASJONSBOLIG
ETASJEPLAN MÅL: 1:100
SELVAAG BYGG, 2-2-1962. 19-10-62-RAP

Rødtvetveien 11

Nabolaget Rødtvet - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

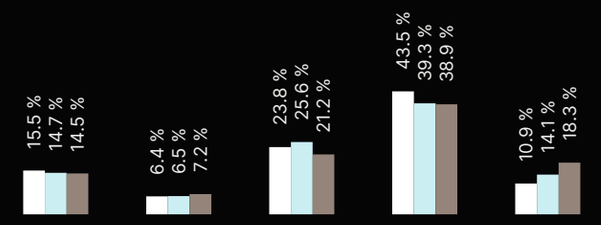
Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Offentlig transport

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

Aldersfordeling



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

Skoler

Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	4 min 0.3 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.4 km

Barnehager

Sandåsveien barnehage (1-5 år) 47 barn	4 min 0.3 km
Rødtvet barnehage (1-5 år) 126 barn	5 min 0.4 km
Skogkanten barnehage (2-5 år) 12 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Rødtvet	4 min
Meny Kalbakken PostNord	10 min 0.8 km

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

Rødtvetveien 11

Nabolaget Rødtvet - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

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

Skoler

Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	4 min 0.3 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.8 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

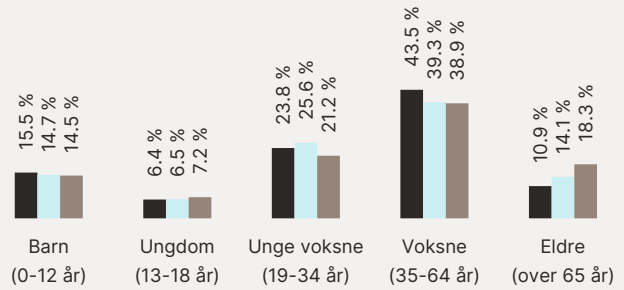
Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 67/100

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) 47 barn	4 min 0.3 km
Rødtvet barnehage (1-5 år) 126 barn	5 min 0.4 km
Skogkanten barnehage (2-5 år) 12 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Rødtvet	4 min
Meny Kalbakken PostNord	10 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

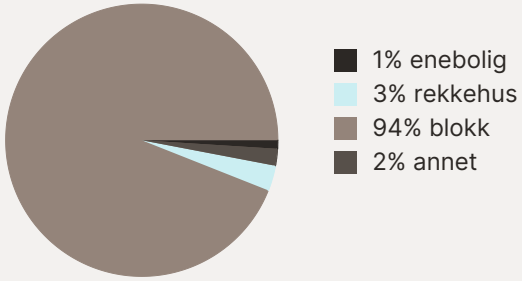
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

Sport

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

Boligmasse



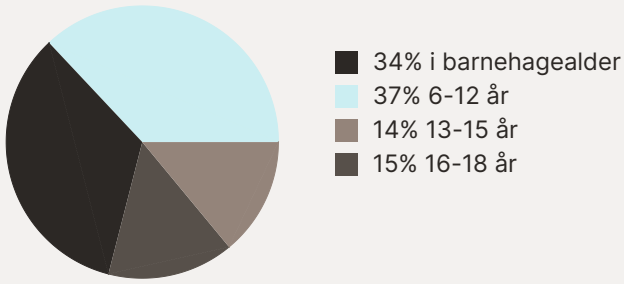
«Hyggelige naboer. Nær skog og mark, med fiskevann og gode turmuligheter. Kort vei til butikker og offentlig transport. Rødtvet er et rolig og hyggelig sted å bo.»

Sitat fra en lokalkjent

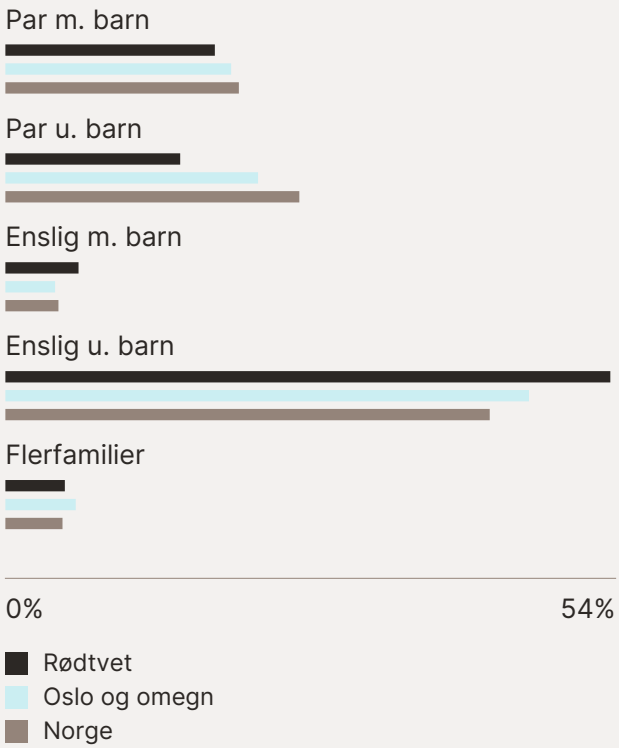
Varer/Tjenester

Veitvet Senteret	18 min
Apotek 1 Kalbakken	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

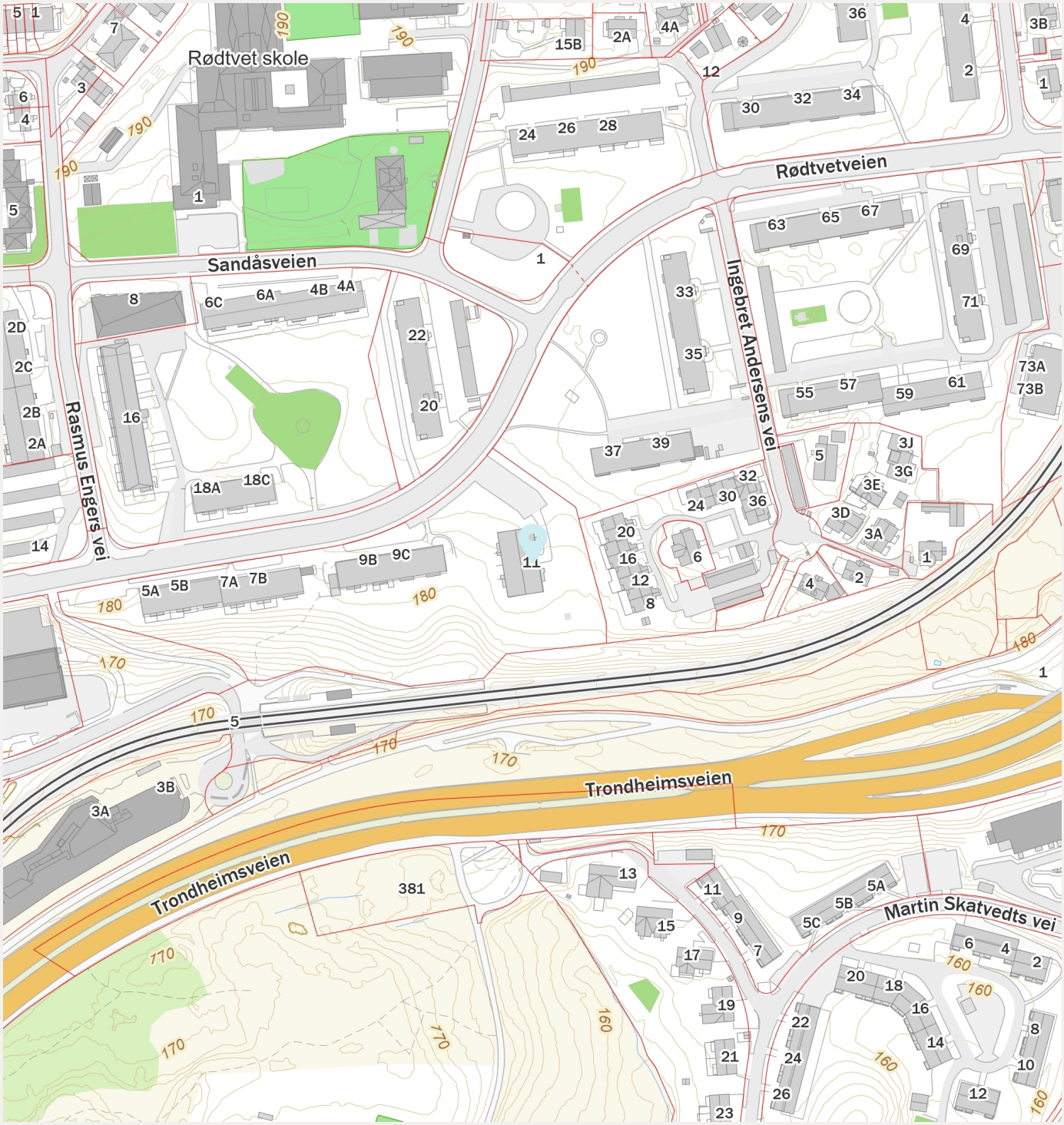


Sivilstand

		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





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



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.