PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

RØDTVETVEIEN 16

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

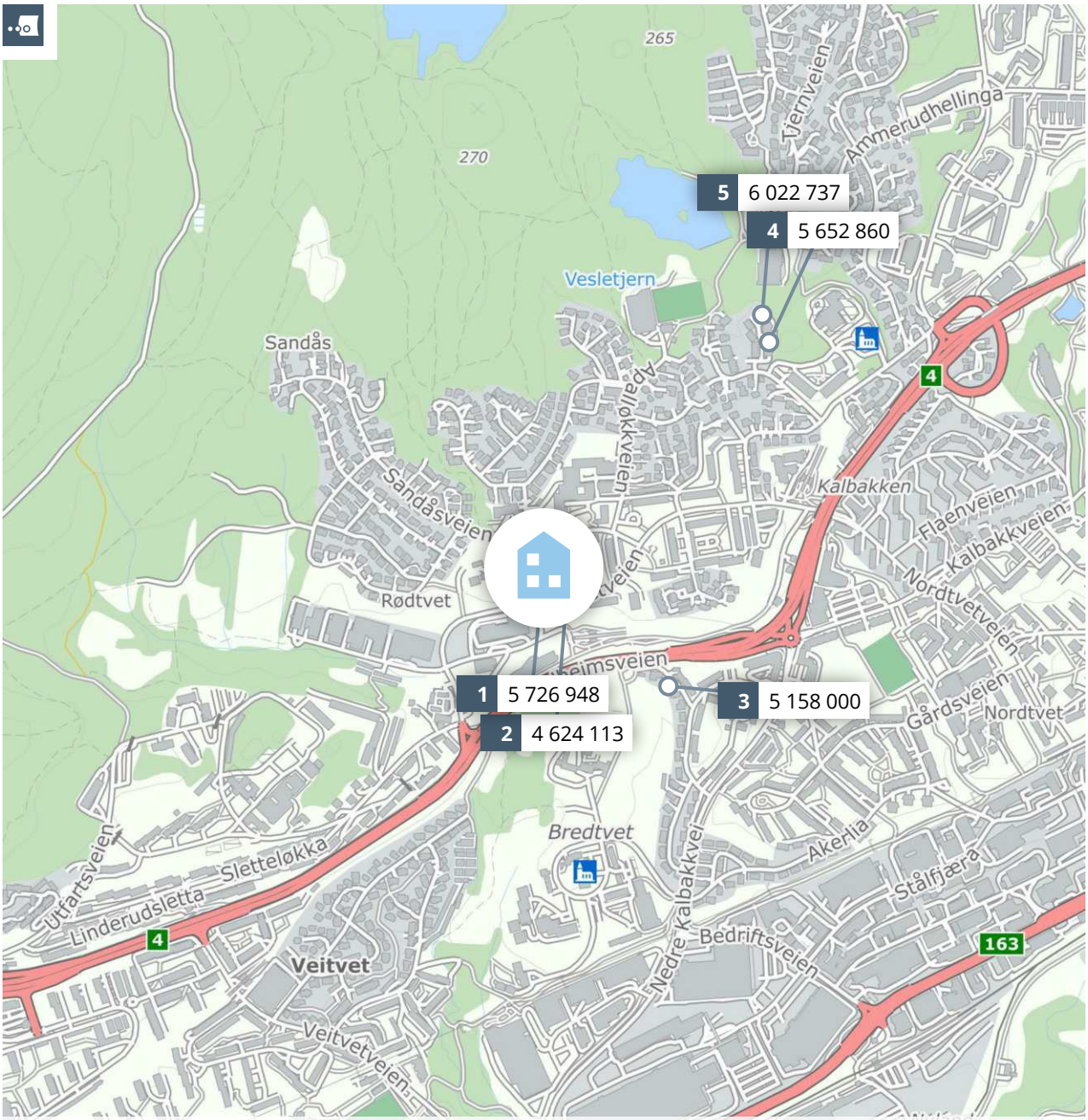
Årsmøte

Ferdigattest og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RØDTVETVEIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 27.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Adnan Nabi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rødtvetveien 16, 0955 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1963

GNR 90 BNR 264 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RØDTVET

Verdivurdert til

5 500 000

26 949	5 526 949	53 660
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	4 272
Formue	-
Soverom	3
Etasje	6

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rødtvetveien 16 104 m² 1962 4. etg 3 sov	28.04.2025	5 400 000	**5 700 000**	26 948	5 726 948	**55 067**
2	Rødtvetveien 7 A 68 m² 1961 1. etg 3 sov	29.04.2025	4 650 000	**4 600 000**	24 113	4 624 113	**68 002**
3	Martin Skatvedts vei 15 109 m² 1955 1. etg 1 sov	29.10.2024	4 900 000	**5 100 000**	58 000	5 158 000	**47 321**
4	Tjernfaret 10 85 m² 2002 2. etg 2 sov	07.10.2024	5 450 000	**5 280 000**	372 860	5 652 860	**66 504**
5	Tjernfaret 30 83 m² 2002 1. etg 2 sov	14.08.2024	5 100 000	**5 650 000**	372 737	6 022 737	**72 563**

RØDTVET:

Nyoppusset, lys og særdeles pen leilighet i 6. og 7. etg - Vestvendt innglasset balkong på ca. 10 kvm - Utsikt. Mulighet for å leie p- plass

Leiligheten er gjennomgående og går over to etasjer 6. og 7. etasje. Ligger svært usjenert til med herlig utsyn.

Kvaliteter:
- Vestvendt innglasset balkong ca. 10 kvm med fantastisk utsikt.
- Stilsikkert Norema kjøkken mye oppbevaring og integrerte hvitevarer.
- Tre soverom av god størrelse.
- Lekkert badrom med gulvvarme.
- Skjermet og rolig beliggenhet med nærhet til Lillomarka og Ammerudskogen.
- Barnevennlig område med aktivitetstilbud for både små og store.
- Mulighet for leie av parkeringsplass etter venteliste.
- Godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet.

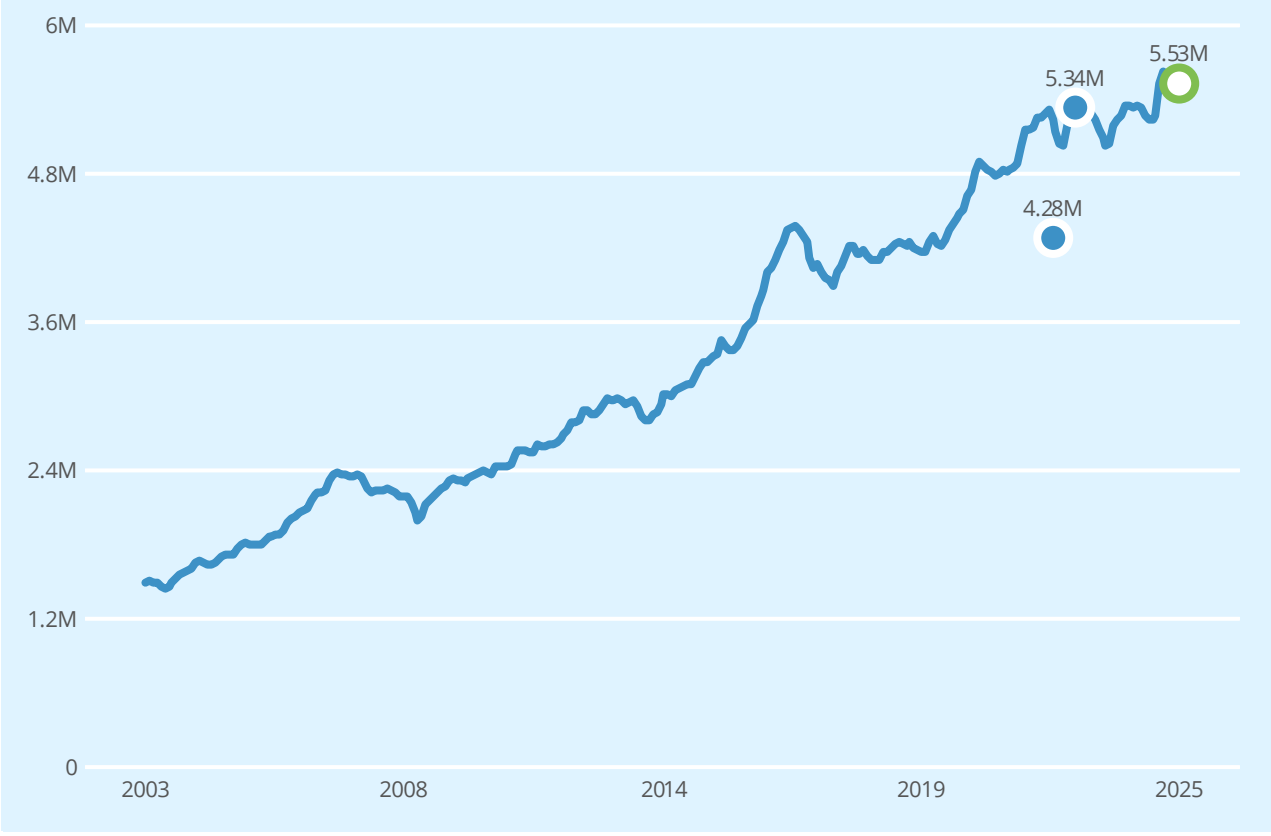
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



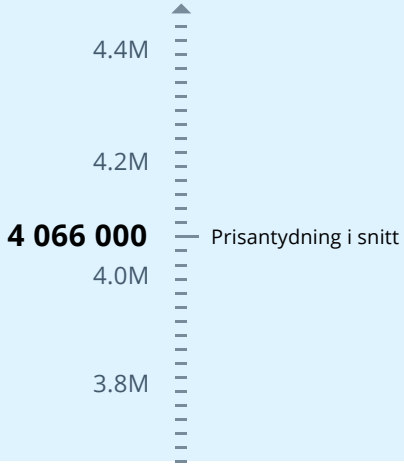
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.12.2022	13.03.2023	04.05.2023	5 290 000	5 290 000	52 581	5 342 581
22.09.2022	29.09.2022	11.10.2022	4 200 000	4 230 000	52 581	4 282 581

Leiligheter til salgs i RØDTVET grunnkrets nå

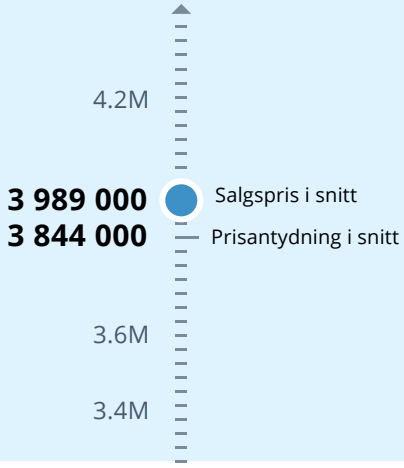
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
18
dager

Leiligheter solgt i RØDTVET grunnkrets siste 3 mnd

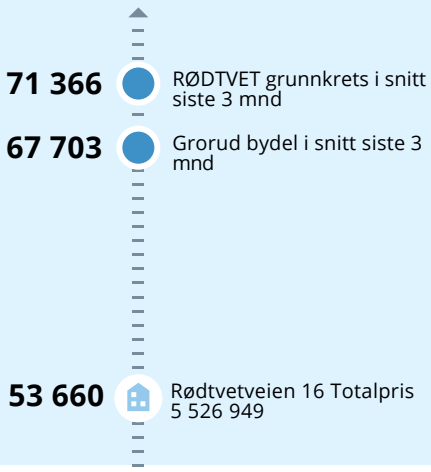
24
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Rødtvetveien 16, 0955 OSLO

OSLO kommune

gnr. 90, bnr. 264

Andelsnummer 1149

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 23.06.2025 **Rapportdato:** 25.06.2025 **Oppdragsnr.:** 11819-2153 **Referansenummer:** YB7747

Autorisert foretak: Tronsen **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TRONSEN

Undertegnede takstmann er Bygg- og tømrermester med 30 års erfaring innen tømrerfaget og de fag som naturlig medfølger i oppføringer av bygninger.

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Energirådgiver

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Beliggende på Rødtvet i Oslo kommune.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokk oppført i 1962.
Gulvflater i kjeller og etasjeskillere i betong.
Yttervegger og bærende konstruksjoner i stål
-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er forblendet med fasadeplater, innglassete balkonger, samt pussede og malte overflater.
Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.
Heis over alle plan.

Leilighet beliggende i 6. og 7. etasje med bruksareal (BRA-i) på 93 m2.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer.

INNHOLD:
6. etasje
Entré/gang, bad, 2 boder, soverom, kjøkken og innglasset balkong.
7. etasje
2 soverom og stue.

Bod i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Leilighetsdør med brann-/lydmotstand.
Balkongdør med isolerglass.
Innglasset balkong på 10 m2, vendt vest.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.
Leiligheten ligger i 6. og 7. etasjeog radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig trapp i trekonstruksjon med åpne trinn.
Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående foldedører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator med kullfilter over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i kjøkkeninnredning.
Avløpsrør i plast og soil.
Naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i bod.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Brann- og røykvarsler.
2 stk. pulver slokkingsapparater.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

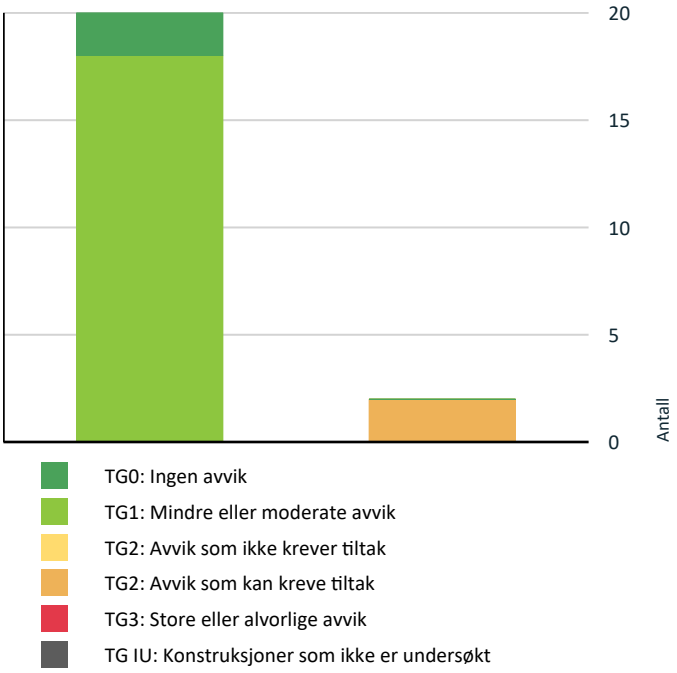
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

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

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brann-/lydmotstand.
Balkongdør med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på 10 m2, vendt vest.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av:
GULV - Laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater og fliser.
HIMLING - Malte flater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i betongkonstruksjon.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger i 6. og 7. etasjeog radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon med åpne trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.
Noe overflatesår på karmer og dørblader er påregnelig.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående foldedører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt flate med innfelte downlights i himling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

6. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen unormale forhold observert ved bruk av fuktsøker.
Det er åpent hull i vegg i kjøkkeninnredning under servant.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over kokesone.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast og soil.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i bod.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

el-kontroll?
Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brann- og røykvarsler.
2 stk. pulver slokkingsapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

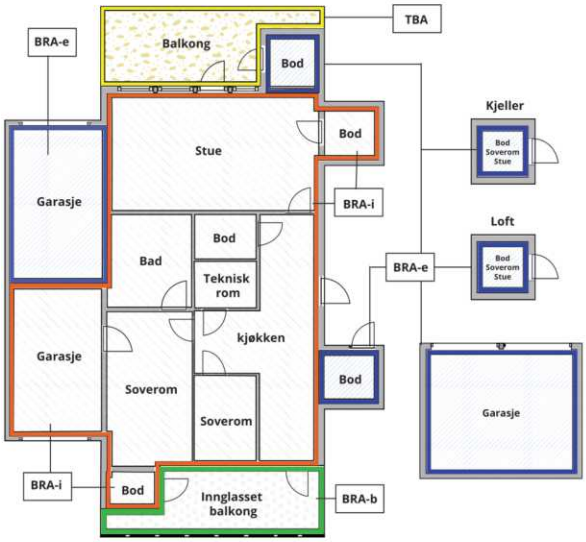
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
7. Etasje	51			51	
6. Etasje	42		10	52	
Kjeller		2		2	
SUM	**93**	**2**	**10**		
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Soverom, Soverom 2, Stue		
6. Etasje	Kjøkken, Entré, Soverom, Bod, Bod 2, Bad		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden i leiligheten er varierende og det er målt:
Kjøkken, 234 cm.
Stue 2. etasje, 241 cm.
Bad, 221 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	89	16

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Kevin Espevoll Njoroge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	90	264		0	16610.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Rødtvetveien 16

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Rødtvedt Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RØDTVEDT BORETTSLAG	947954636			Larsen Camilla Bruer, Njoroge Kevin Espevoll

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1149

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Rødtvet i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1965

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.06.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	23.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	24.06.2025		Gjennomgått		Nei
Planskisser	25.06.2025		Gjennomgått		Ja
FDV Dokumentasjon - Rødtvetveien 16	25.06.2025		Gjennomgått		Nei
FDV - Støpejernsrør	25.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	
2	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

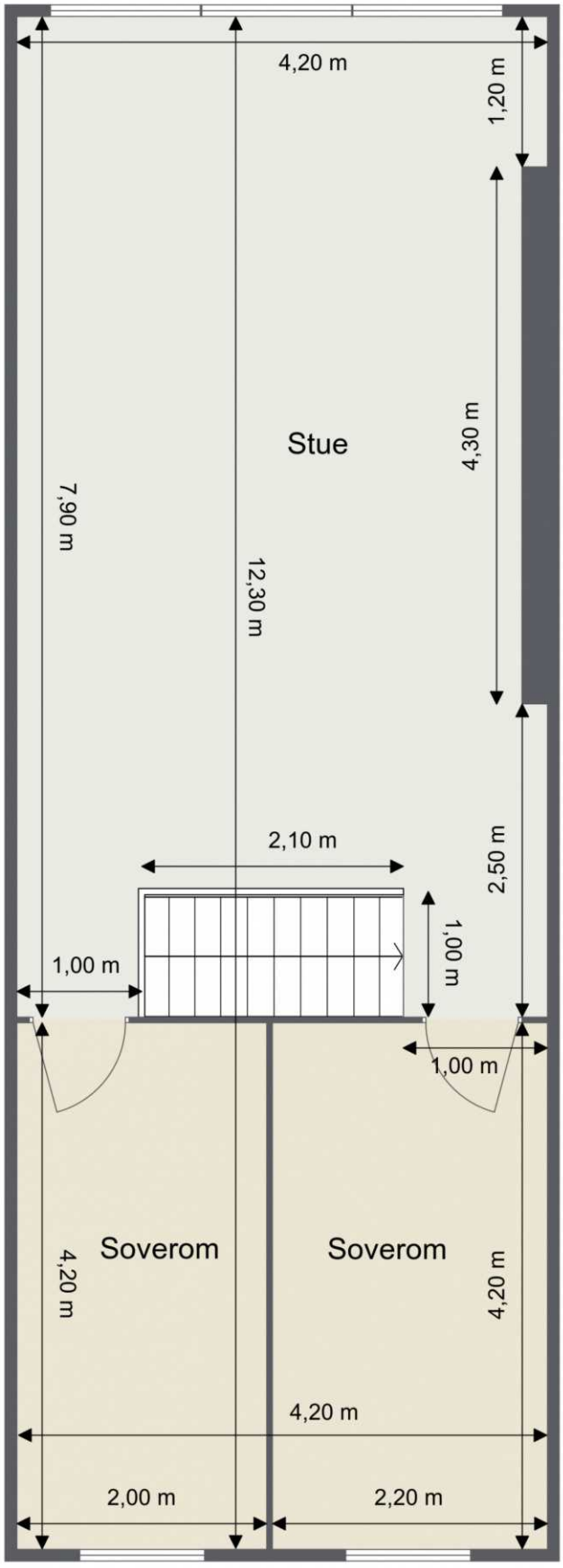
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YB7747

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

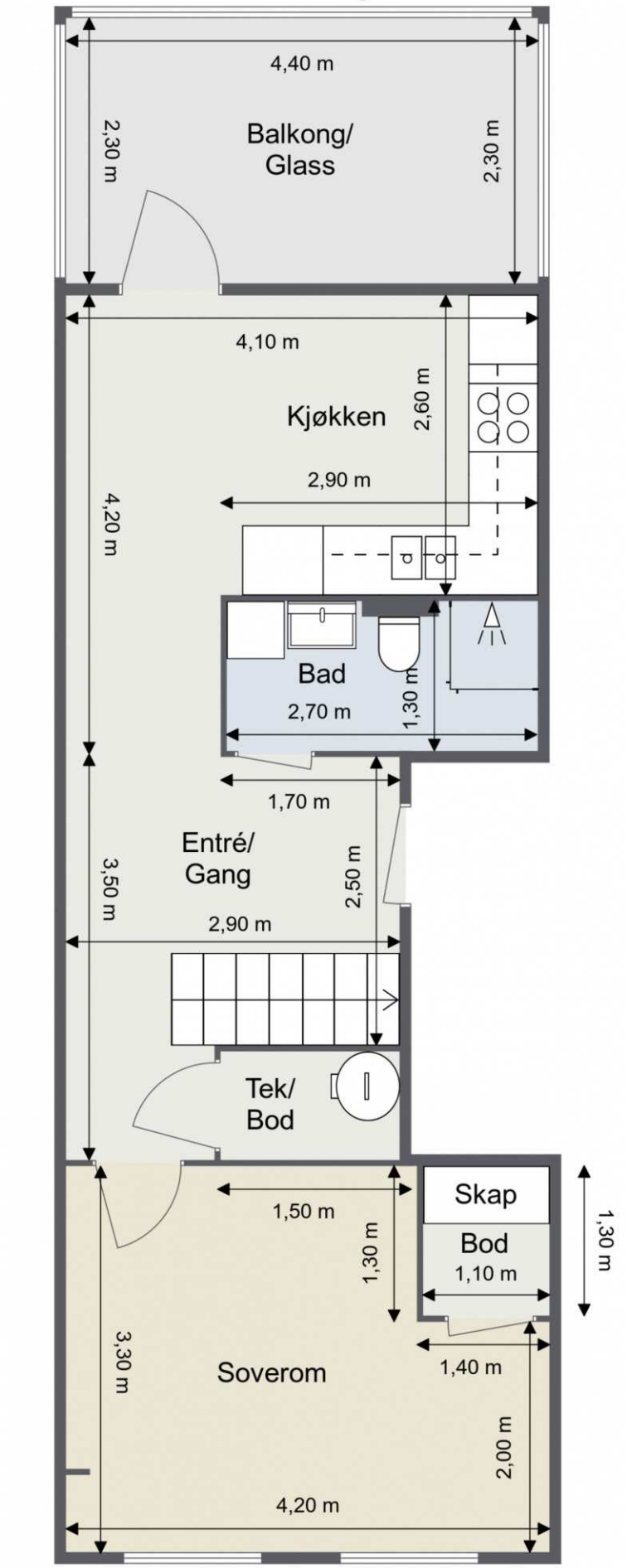
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Rødtvetveien 16
7. Etasje



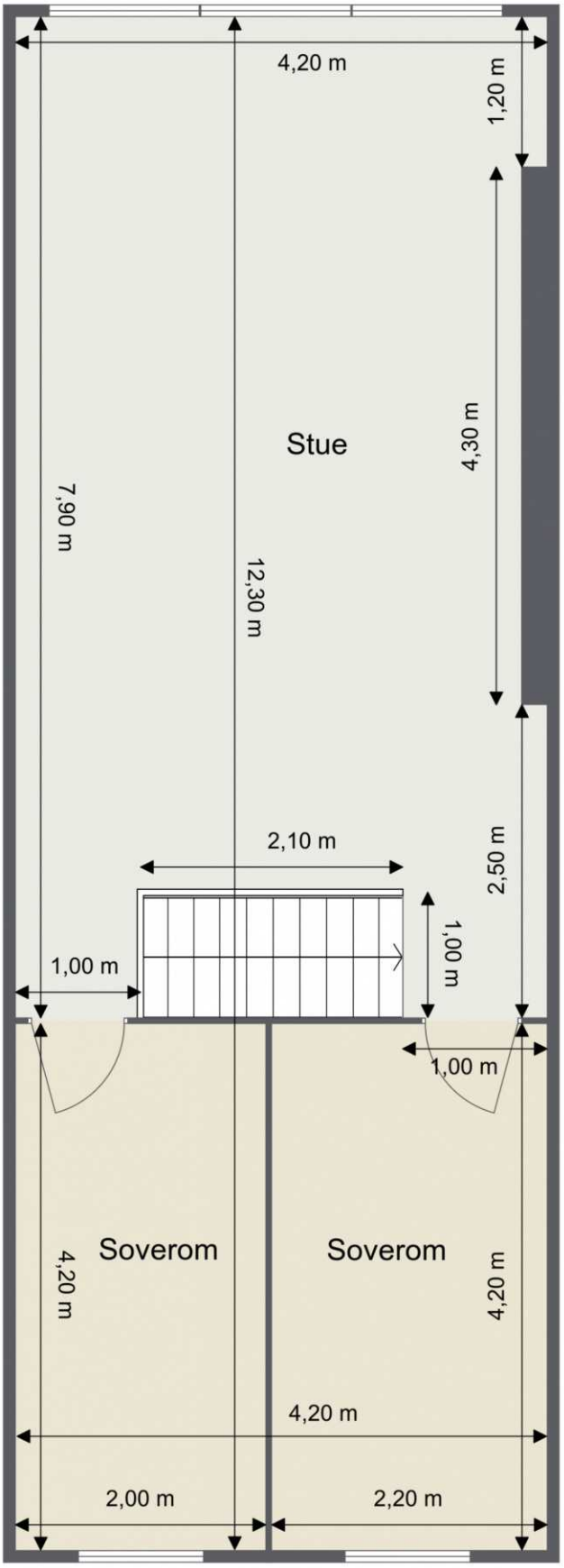
Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Rødtvetveien 16
6. Etasje



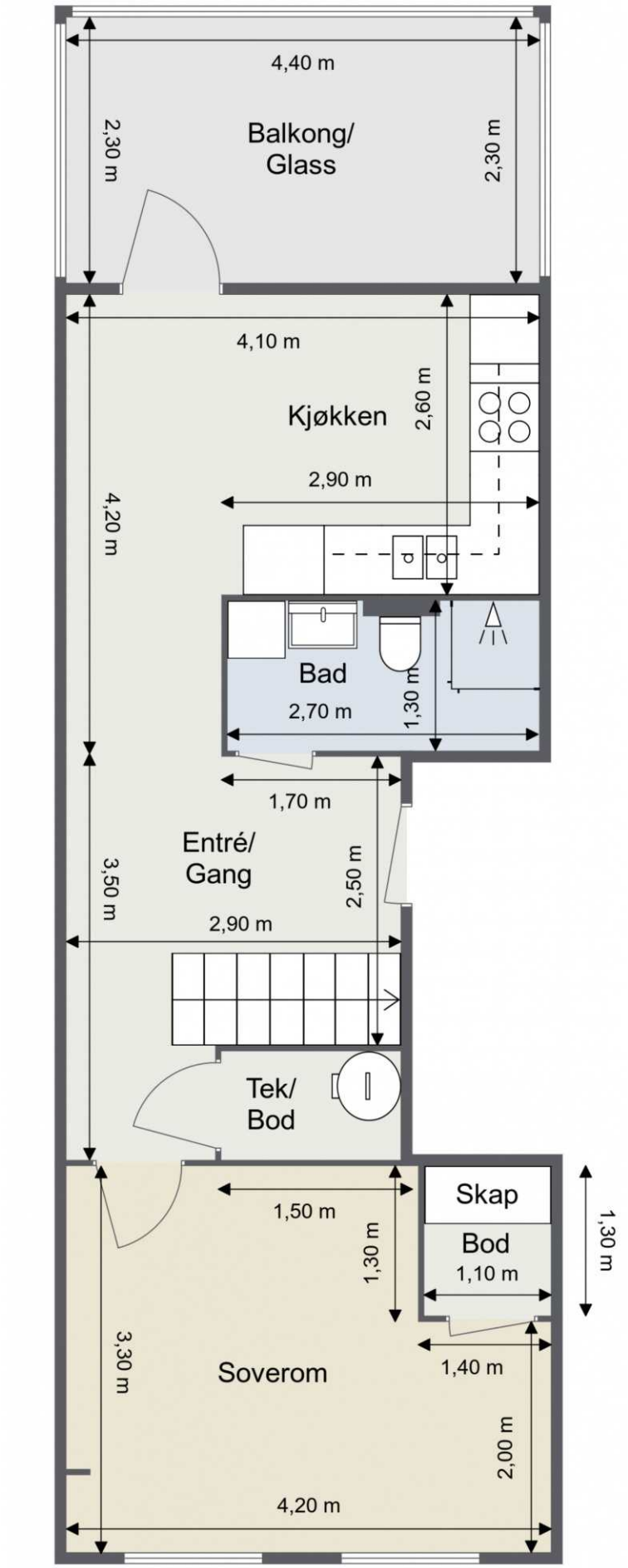
Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Rødtvetveien 16
7. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Rødtvetveien 16
6. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Rødtvetveien 16

Nabolaget Rødtvet - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km	
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km	
Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	22 min 1.9 km	
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	3 min 2.3 km	
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km	
Bjerke videregående skole 464 elever	4 min 2.7 km	
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	11 min 5.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Sandåsveien barnehage (1-5 år) 48 barn	2 min 0.1 km	
Rødtvet barnehage (1-5 år) 126 barn	3 min 0.2 km	
Skogkanten barnehage (3-5 år) 14 barn	11 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Rødtvet	2 min
Joker Kalbakken	10 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Veitvet Senteret	17 min
Apotek 1 Kalbakken	11 min
Grorud Vinmonopol	22 min

SPORT

Rødtvet skole	3 min
OBOS-hallen	9 min
Fresh Fitness Kalbakken	11 min
SATS Kalbakken	11 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Boligopplysninger:

Rødtvedt Borettslag		V³r ref.:	1806/1149	Fødselsdato eier:	29.07.1988
Rødtvetveien 16		Type:	Borettslag frittst³ende	Fødselsdato medeier:	25.05.1988
0955 OSLO		Eiere:	Camilla Bruer Larsen, Kevin Espevoll Njoroge		
Organisasjonsnr:	947 954 636	Andelsnr:	1149		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 4 272

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Balkongtillegg	500
	Felleskostnader	3 597
Objekt:	P-plass nr. 91 (18062 - 91)	175

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	26 948	Gjeld siste ³rsoppg.:	48 362
Klient ajourf. l³n:	7 925 907	Klient gj. s. ³rsoppg.:	14 145 649

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 93727000826, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 24.06.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 24.06.2025: 7 925 907

Andel av saldo: 26 949

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

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:	edvin.hammervold@online.no
Webside:	www.rodtvedtbrl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.06.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	48 362	Andre inntekter:	356
Annen formue:	7 718	Utgifter:	1 085		

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 ³rsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert ³r er høyere enn hva den er hvis man bare ser p³leilighetens andel av borettslagets l³n.

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	3 000
Andelsnr:	1149	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Rødtvedt Borettslag	V³r ref.:	1806/1149	Fødselsdato eier:	29.07.1988
Rødtvetveien 16	Type:	Borettslag frittst³ende	Fødselsdato medeier:	25.05.1988
0955 OSLO	Eiere:	Camilla Bruer Larsen, Kevin Espevoll Njoroge		
Organisasjonsnr: 947 954 636				

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 90/264

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	1508789

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0601

Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk A

Fasiliteter:

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³r 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 ³ inng³ avtale med firma om bildelingstjeneste p³ generalforsamlingen (www.bilkollektivet.no)

Selskapet fester tomt av Oslo kommune for en avtaleperiode p³ 90 ³r f.o.m 22.04.1965. Festeavgift ca. kr. 375.000,-, sist regulert fra 01.07.2012. Festekontrakt m³ innhentes av megler hos kartverket.

Borettslaget har avtale med Telenor for leveranse av kabel-tv og bredb³nd. Ved salg skal utstyret fra Telenor bli i leiligheten.

N³r beboere pusser opp sitt bad selv, dekker borettslaget kostnadene til bytte av sluk.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

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



INNKALLING 2025

Rødtvedt Borettslag

Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00
Rødtvet Skole

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Rødtvedt Borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppheving av forbud mot oppbevaring og bruk av gass

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

5.3 Beplantning for å verne mot støy og innsyn

5.4 Utbedring av sykkelbod ved Rasmus Engers vei 2

5.5 Mistillit mot styreleder

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

7 Valgkomiteens innstilling

8 Større vedlikehold og rehabilitering/vedlikeholdsplan 2025

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Oppheving av forbud mot oppbevaring og bruk av gass

Forslag fra Floyd Nicklas Moen.

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Forslag til endring av vedtektene godkjennes.

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

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

Forslag fra Floyd Nicklas Moen.

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

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

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

5.3 Beplantning for å verne mot støy og innsyn

Forslag fra Floyd Nicklas Moen.

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

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

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

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

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

5.4 Utbedring av sykkelbod ved Rasmus Engers vei 2

Forslag fra Øyvind Stenberg.

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

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

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

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

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

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

5.5 Mistillit mot styreleder

Dato for innsendelse: 13.03.2025

Forslag fra Gheir Qvist.

Til: Styret i Rødtvedt Borettslag

Fra: Gheir Qvist, andelseier 2115

Jeg ønsker at følgende sak tas opp på neste generalforsamling:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

7. Valgkomiteens innstilling

8. Større vedlikehold og rehabilitering/vedlikeholdsplan 2025

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Rødtvedt Borettslag

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

Balanse 2024 Rødtvedt Borettslag

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

Balanse 2024 Rødtvedt Borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

Edvin Olav Hammervold
Styreleder

Nina Gundersen
Styremedlem

Kristina Gundersen
Styremedlem

Thea Cecilie Nilsen
Styremedlem

Bjørn Sverre Nilsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 gjelder fakturering av snørydding og porttelefon.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 9 - Andre honorar

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Note 14 - Pantstillelser

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

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

Årsmelding 2024 - Rødtvedt Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Rødtvedt Borettslag består av 355 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

Styrets arbeid

Styret er av beboerne valgt til å drifte borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STYREKONTOR

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

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

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

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

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

VAKTMESTERTJENESTE

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

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

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

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

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

HMS

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

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

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

Boligselskap/borettslag er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygg- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg/utstyr.

Når det gjelder elektrisk anlegg/utstyr er fordeling av ansvaret som følger;

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

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

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

Styret i Rødtvedt Borettslag har opprettet en pårørendeliste/kontaktpersonliste. Dette er en liste hvor den enkelte beboer kan registrere seg og sine nærmeste pårørende med navn og telefonnummer. Pårørendelisten er noe vi har etablert slik at vi har en kontaktperson hvis vaktmester eller beboere ikke har sett noe til naboen sin på en stund og kanskje frykter at noe har skjedd.

Det kan også være greit med en slik liste ved for eksempel brann eller innbrudd. Vi understreker at dette er en frivillig ordning som er til for beboernes egen sikkerhet. Ønsker du å registrere deg i denne lista tar du kontakt med oss i styret.

Styrets HMS-ansvarlig og vaktmester har i 2024 gjennomført vernerunde.

Smart elektro utbedret i 2024 mindre mangler tilknyttet årlig kontroll av det elektriske anlegget i fellesområder.

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

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

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

Skal du pusse opp eller foreta ombygging i leiligheten din er det svært viktig å huske på ventilasjonen i leiligheten. Fjerning/tetting av ventilasjonskanaler må ikke gjøres, det vil som nevnt få uheldige konsekvenser. Likeledes er det å fjerne eller sette opp nye vegger

noe som kan påvirke ventilasjonen i leiligheten din, det samme ved bytte av innvendige dører. Ved modernisering av kjøkken hender det at noen monterer skap foran utluftingsventil, eller kobler avtrekksvifte til denne ventilen. Vær da klar over at du stenger en av to utluftingsventiler i leiligheten din og dette vil påvirke inneklimaet negativt i din leilighet. I tillegg vil vi minne om at eventuelle følgeskader etter ombygginger kan helt eller delvis bli belastet eier av leilighet. Har du spørsmål rundt dette, eller du har planer om ombygging i leiligheten din, så ta gjerne kontakt med vaktmester eller styret på forhånd.

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

Vaktmester har regelmessig kontroll av tak, samt takrenner og nedløp, for å forsikre seg om at ikke farlige situasjoner kan oppstå. I tillegg oppfordrer vi deg som beboer til å gi beskjed til vaktmester eller styret hvis du ser at det er store istapper eller snøskavler som

må fjernes. Du kan også fjerne dette selv fra balkongen hvis det er mulig og ikke medfører fare for verken deg selv eller andre.

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

Den årlige rens av ventilasjonskanalene fra vaskeriene i Rødtvetveien 16 og Rasmus Engers vei 2d er i 2024 utført.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Styret jobber kontinuerlig med brannsikkerheten i laget.

I henhold til offentlige forskrifter skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. I Rødtvedt Borettslag er det blitt montert brannslange i samtlige leiligheter. Andelseier/beboer har ansvaret for at utstyret er på plass og fungerer. Styret vil minne om at det er ditt ansvar som beboer å regelmessig sjekke at brannslange og røykvarslere er på plass, og at du regelmessig kontrollerer røykvarslerne. Defekte varslere eller mangel av/skade på brannslange skal varsles til vaktmester eller styret.

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

Videre har styret gått igjennom rutiner ved en eventuell brann og evakuering. Møteplassen ved eventuell evakuering, uansett hvilken blokk det gjelder, er «bassenget». «Bassenget» er den store åpne plassen mellom Rødtvetveien 16, 18 og Sandåsveien 4/6. Styrets medlemmer og vaktmester har ved en eventuell evakuering refleksvester det står henholdsvis **styret** og **vaktmester** på. Se forøvrig branninstruks som henger på oppslagstavlen i oppgangen din og på vår hjemmeside.

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

Samtlige husstander fikk i 2024 utdelt nye batterier til røykvarslerne til jul, og alle brannslukningsapparat i fellesområdene ble kontrollert.

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

FORSIKRING

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

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

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

Hvis du opplever skade i leiligheten din som du mener borettslagets forsikring skal dekke, må du straks melde skaden til vaktmester, eller eventuelt styret. Ved forsikringsskader der borettslagets forsikring blir benyttet vil andelseier ilegges egenandelen om ikke spesielle vilkår tilsier noe annet. Egenandelen er i utgangspunktet 10.000,-, men varierer avhengig av hvilken type skade det er snakk om.

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

Styret anbefaler alle å tegne egen innboforsikring.

FUKTSKADER

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

I den forbindelse vil vi minne om at en fullstendig utbedring og oppgradering av alle borettslagets baderom vil kunne gi borettslaget en gjeldsøkning på langt over hundre millioner kroner! Dette vil resultere i en vesentlig økning av husleiene. Det er derfor særdeles viktig at hver enkelt av oss gjør sitt til at det ikke oppstår fuktskader. Blir det for dyrt med en fullstendig oppussing av badet ditt er, som nevnt, installering av lukket dusjkabinett et veldig bra og mye billigere alternativ. Det må også nevnes at slitte kjøkken- og baderomskraner er en risiko.

Det er ditt ansvar som beboer å sjekke at slikt er i forsvarlig stand, og at det byttes/

repareres før skade oppstår. Det er også viktig at alle i hele husstanden vet hvor stoppekranen(e) er. Vi minner om at fukt- og vannskader på bad ikke dekkes av noen forsikring, men må dekkes av den enkelte beboer i sin helhet!

Skal du pusse opp badet ditt, sørg da for at det er autoriserte rørleggere som gjør dette, og at våtromsnormen følges. Husk at ved vann- og fuktskader er du ansvarlig for jobben som er utført, også for eventuelle følgeskader hos naboene. En annen ting det er verdt å ta med seg er at ved oppussing av bad og kjøkken kan borettslaget gi et tilskudd til bytte av sluk og varmtvannsbereder.

BORETTSLAGETS LÅN

Borettslaget har lån i Husbanken og Handelsbanken.

• Lånet Husbanken har flytende rente og innfris i sin helhet første halvår 2025.

• Lånet i Handelsbanken har fastrenteavtale fram til 15.04.2025 og rentesatsen er 2,1% nominell. Lånet innfris 01.juli 2035.

For mer detaljer se notene.

TELEFONI

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

KABEL-TV

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

I 2014 ble anlegget bygget om til et fiberbasert anlegg.

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

Avtalen er en såkalt Komplett-avtale. Dette innebærer at alle leiligheter er utstyrt med bredbåndsmodem og digital TV-dekoder. Bredbåndsmodemet inkluderer internettilgang og i skrivende stund har du en basishastighet på 100 Mbps.

Avtalen er slik at man har en del faste TV-kanaler og en poengpakke man kan bruke til valgfrie kanaler. Det er også mulig med filmleie og annet gjennom tjenesten T-We som også inngår i avtalen.

Ønsker du flere kanaler eller høyere hastighet utover det din poengpakke gir mulighet til er det en enkel sak å øke dette, men det må du selv betale.

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

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

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

STRØMAVTALE

Borettslaget har strømavtale med Polar Kraft AS til fellesområdene våre.

Når det gjelder strømmen i din egen leilighet må du selv inngå strømavtale, og du står fritt til å velge hvilken leverandør du ønsker. Som for alle andre har også borettslaget fått vesentlig høyere strømkostnader de siste par år.

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

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

P-PLASSER

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

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

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

håndfull plasser med lademulighet. Oppgradering og utbygging av ladeplasser til el-bil er en relativt kostbar investering, styret har derfor ikke per nå funnet økonomisk handlerom til det. Oslo kommune har imidlertid etablert ladeplasser for el-bil både i Rasmus Engers vei og i Rødtvetveien, det er derfor god kapasitet for lading av el-bil i vårt område.

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

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

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

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

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

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

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

UTEOMRÅDE

Uteområdene våre består av store grøntareal som hele tiden må vedlikeholdes. Plener og hekker må klippes og trimmes, trær/busker må beskjæres og i enkelte tilfeller byttes ut.

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

RENHOLD

Borettslaget har avtale om renhold med firmaet Rene Trapper. I tillegg til renhold omfatter også avtalen levering av matter i inngangspartiene på vinterstid.

Utvendig renhold, som for eksempel fjerning av grus og lignende, utføres av vaktmester.

VEDLIKEHOLD OG INVESTERINGER

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

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

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

- I 2024 pusset vi opp og malte branntrappene i Rødtvetveien 16.
- Det ble montert automatiske døråpnere i korridorene i Rødtvetveien 16 slik at alle inngangsdører til alle blokker nå har slike. Døråpnerne vi nå monterte fikk vi økonomisk tilskudd av Oslo kommune til å gjennomføre da det er å anse som et godt tilgjengelighetstiltak.
- I Sandåsveien 4 byttet vi ut en vaskemaskin, og samtidig fikk borettslaget av leverandør gratis prøve 3 ulike typer tørketromler med tanke på framtidig utskifting.
- I trimrommet ble det montert ny tredemølle.

Så hadde vi en svært trist ting vi måtte gjøre i 2024. Den koselige grillplassen vi hadde etablert ved Rødtvetveien 11 ble dessverre etter hvert fast sted for uønsket besøk og adferd, blant annet narkotikaomsetning. Styret mottok gjentatte henvendelser fra beboere om dette. Politiet kunne ikke hjelpe oss å stoppe dette, og etter å ha forhørt oss med beboerne i Rødtvetveien 11 så vi dessverre ingen annen utvei enn å rive og fjerne hele den koselige plassen.

BOMILJØ

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

For å ta det med trygt først. Rødtvedt Borettslag ER et trygt sted å bo og jobbe, men vi har dessverre registrert flere tilfeller av narkotikaomsetning både i nærområdet vårt og dessverre også i borettslaget (jfr. punktet om at vi måtte fjerne en grillplass grunnet kriminell aktivitet). Styret har varslet politiet om dette, både forebyggende avdeling og i konkrete saker. Styret har også kontaktet bydel Grorud og kommunen om dette, blant annet instanser som SaLTo (forebygging av rus og kriminalitet blant unge). Men det er dessverre lite eller ingen hjelp å få, og det er en urovekkende utvikling. Vi har alle et ansvar for å holde både borettslaget og nærområdet trygt, og håper at vi alle kan stå sammen om å bekjempe dette. Vi minner også om at bruk av ulovlige rusmidler, som røyking av hasj, marihuana og lignende ikke er akseptabelt verken på fellesområder eller i den enkelte leilighet. I tillegg til at det er ulovlig er det også svært sjenerende for naboer

og oppleve dette. Vi ber derfor alle om å bidra til at dette ikke forekommer i Rødtvedt Borettslag.

Bortsett fra dette er det både trygt og trivelig hos oss, og i tillegg til vedlikehold, investeringer og økonomistyring forsøker vi også å gjennomføre rene trivselsfremmende tiltak. På våren 2024 arrangerte vi busstur for beboerne, og vi tok da turen til Strömstad inkludert båttur til Sandefjord. Ny busstur til Sverige ble det nærmere jul, da til Charlottenberg, og flere beboere benyttet anledningen til å handle inn litt til jul.

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

Og når vi snakker om sommeren; den store årlige, og populære, sommerfesten ble selvfølgelig arrangert også i 2024. Til sommerfesten hadde vi en veteran i Norges musikkbransje til å underholde for oss, Eigil Berg, mest kjent fra New Jordal Swingers. Eigil Berg leverte en flott forestilling for oss. Litt tidligere på dagen var det et annet høydepunkt i forbindelse med sommerfesten. En flokk Alpakkaer fra Sørum gård kom og besøkte oss til stor glede for både voksne og barn!

Av sosiale tiltak ble året, som vanlig, avsluttet med den årlige tradisjonen med tenning av juletre første søndag i advent. Grorud ungdomskorps var tilbake etter at de måtte melde avbud i 2023 grunnet sprengkulde det året. Til lyden av koselige tradisjonelle julesanger var det et stort antall beboere som koste seg med gløgg og pepperkaker. Og på toppen av det hele dukket nissemor opp med en sekk med godteposer til alle barna!

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

Så til tross for rekordhøy økning i kommunale avgiftene, og generell prisøkning, håper vi også i 2025 å kunne invitere deg på busstur, sommerfest og annet.

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

Styret og vaktmester er her for deg, og vi har jo alle det samme målet;

Rødtvedt Borettslag skal være et trygt og trivelig sted å bo og jobbe

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Valgkomitéens innstilling til Generalforsamlingen i Rødtvedt Borettslag 2025.

Styret for inneværende periode har bestått av:
Styreleder: Edvin Hammervold (2024-2026).
Styremedlem: Kristina Gundersen (2023-2025).
Styremedlem: Bjørn Nilsen (2023-2025).
Styremedlem: Nina Gundersen (2024-2026).
Styremedlem: Thea Nilsen (2023-2025).

Vararepresentant: Elin Engen (2023-2025).
Vararepresentant: Eva Balaban (2024-2026).

Valgkomitéen for inneværende periode har bestått av:
Ann Kristin Hernar (2024-2026).
Roar Håvig (2024-2026).
Deborah Arnesen (2023-2025).
Morten Olsen (2023-2025).
Bjørnar Wehn (2023-2025).

Valgkomitéen har for 2025 arbeidet ut ifra følgende grunnlag for nytt styre for kommende periode:
Styreleder: Edvin Hammervold valgt for perioden 2024-2026 (Ikke på valg).
Styremedlem: Kristina Gundersen valgt for perioden 2023-2025 (Ordinært valg, 2 år, stiller til gjenvalg).
Styremedlem: Bjørn Nilsen valgt for perioden 2023-2025 (Ordinært valg, 2 år, stiller til gjenvalg).
Styremedlem: Nina Gundersen valgt for perioden 2024-2026 (Ekstraordinært valg, 1 år).
Styremedlem: Thea Nilsen valgt for perioden 2023-2025 (Ordinært valg, 2 år).
Vararepresentant: Elin Engen valgt for perioden 2023-2025 (Ordinært valg, 2 år).
Vararepresentant: Eva Balaban valgt for perioden 2024-2026 (Ekstraordinært valg, 1 år).

Tilsvarende grunnlag for ny valgkomité i kommende periode:
Ann Kristin Hernar valgt for perioden 2024 – 2026 (Ikke på valg).
Roar Håvig valgt for perioden 2024 – 2026 (Ekstraordinært valg, 1 år).
Deborah Arnesen valgt for perioden 2023-2025 (Ordinært valg, 2 år, stiller til gjenvalg).
Morten Olsen valgt for perioden 2023-2025 (Ordinært valg, 2 år, stiller til gjenvalg).
Bjørnar Wehn valgt for perioden 2023-2025 (Ordinært valg, 2 år, stiller til gjenvalg).

Dette medfører følgende:
Tre styremedlemmer og ett varamedlem er på ordinært valg i 2025.
Ett styremedlem og ett varamedlem er på ekstraordinært valg i 2025, grunnet at de går ut av styret før deres ordinære valgperiode utløper.

Tre medlemmer av valgkomitéen er på ordinært valg i 2025.
Ett medlem er på ekstraordinært valg i 2025, av samme årsak som over.
For å holde normal rotasjon på medlemmer i styret, og i valgkomitéen, ved neste generalforsamling, er disse ekstraordinære på valg for resterende lengde av valgperioden til den de erstatter, mao ett år.

Valgkomiteen innstiller følgende nye representanter til styret:
Styremedlem: Kristina Gundersen (gjenvalg) for perioden 2025-2027
Styremedlem: Bjørn Nilsen (gjenvalg) for perioden 2025-2027
Styremedlem: Miriam Haave (ny) for perioden 2025-2026
Styremedlem: Elin Engen (ny) for perioden 2025-2027

Varamedlem: Faiza Beien (ny) for perioden 2025-2027
Varamedlem: Thomas Olsen (ny) for perioden 2025-2026

Tilsvarende innstilles til valgkomitéen følgende representanter:
Morten Olsen (gjenvalg) for perioden 2025-2027
Bjørnar Wehn (gjenvalg) for perioden 2025-2027
Deborah Arnesen (gjenvalg) for perioden 2025-2027

Roar Håvig går ut midt i perioden. Valgkomitéen har (på tross av iherdige forsøk), ikke fått tak i ny kandidat. Det innstilles derfor at general-forsamlingen vedtar at valgkomitéen for kommende periode (2025-2026) består av fire – 4 medlemmer og en vakanse «Vakant».

Forutsatt at Generalforsamlingen i Rødtvedt Borettslag tar valgkomitéens innstilling til følge, vil styret og valgkomitéen ha følgende sammensetninger i kommende periode (2025-2026):

Styret:
Styreleder: Edvin Hammervold (2024-2026).
Styremedlem: Kristina Gundersen (2025-2027).
Styremedlem: Bjørn Nilsen (2025-2027).
Styremedlem: Miriam Haave (2025-2026).
Styremedlem: Elin Engen (2025-2027).

Vararepresentant: Faiza Beien (2025-2027).
Vararepresentant: Thomas Olsen (2025-2026).

Valgkomitéen:
Ann Kristin Hernar (2024-2026).
«Vakant» (2025-2026).
Deborah Arnesen (2025-2027).
Morten Olsen (2025-2027).
Bjørnar Wehn (2025-2027).

Ann Kristin Hernar (sign)	Roar Håvig (sign)	Deborah Arnesen (sign)
Morten Olsen (sign)		Bjørnar Wehn (sign)

Større vedlikehold og investeringer

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

2023 Vaskeriene i Rødtvetveien 16 & Rasmus Engers vei malt, de øvrige vaskerier nedvasket. 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

RØDTVEDT BORETTSL	**ÅRLIG VEDLIKEHOLDSPLAN 2025**					
Bygningsdel/tegn.ref.	**Tiltak**	**Kategori**	**Utføres av:**	**Kostnad**	**Utført**	**Utføres**
Brannsikring	Info til beboerne	Lov/Off/Sikk	Styret			Årlig
Brannsikring	Jevnlig vedlikehold/oppfølging	Lov/Off/Sikk	Styret/vaktmester			Regelmessig
Brannsikring	Kontroll av brannslukkere i fellesområder	Lov/Off/Sikk	Ekstern			Årlig
El - anlegg						
El - anlegg	Kontroll av elektrisk anlegg i fellesareal	Vedl/Sikk	Ekstern			Regelmessig
El - anlegg	Termografering av EL-tavler	Vedl/Sikk	Ekstern			Årlig
Heisene						
Heisene	Service m/vedlikehold	Lov/Off/Sikk	Ekstern			Regelmessig
Lekeplass	Kontroll	Lov/Off/Sikk	HMS-ansvarlig/vaktm.			Årlig/regelmessig
Renne/nedløp/beslag	Kontroll og vedlikehold	Vedl/Sikk	Vaktmester			Regelmessig
Trimrommet	Kontroll og vedlikehold	Vedl/Sikk	Vaktmester			Regelmessig
Bygninger	Forprosjekt/tilstandsvurdering av rør&avløp	Vedl	Ekstern	150 000		
Bygninger	Sjekk av katodisk anlegg - Rødtvetveien 16	Vedl	Ekstern	5 000		Regelmessig
HMS	Vernerunde	Sikk	HMS-ansvarlig/vaktm.			Årlig
Vaskeriene						
Vaskeriene						
Maskinparken						
Ventilasjon	Rens av vent.sjakter - vaskeriene blokk A&B	Vedl/Sikk	Ekstern			Årlig
Utomhus	Kontroll av grøntanlegg	Vedl	Vaktmester/styret			
Utomhus	Asfaltering	Vedl	Ekstern	250 000		

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rødtvedt Borettslag onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Rødtvet Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Edvin Hammervold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Grete Johnsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 98

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 101

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 450.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppheving av forbud mot oppbevaring og bruk av gass

Forslag fra Floyd Nicklas Moen.

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

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

Bakgrunn for forslag: Jeg ønsker med dette å fremme forslag om å oppheve det eksisterende forbudet mot oppbevaring av propangassbeholdere til gassgrill eller varmeovn i borettslaget. Den nåværende vedtekten begrenser beboernes muligheter til å bruke propangass til matlaging og oppvarming, noe som særlig kan ha negative konsekvenser ved uforutsette situasjoner som strømbrudd eller andre krisesituasjoner, og hindrer også beboere i å følge DSBs (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) anbefalinger på sin sjekkliste for anbefaling for egenberedskap «Gass- eller parafinovn

som er beregnet for innendørs bruk er et alternativ til vedfyring.» (https://www.sikkerhverdag.no/din-beredskap/hendelser-og-kriser/beredskap-i-hjemmet/)

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

Vedtak:

26 stemmer for forslaget.

Forslaget ble ikke vedtatt.

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

Forslag fra Floyd Nicklas Moen.

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

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

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

Begrunnelse:

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

55 stemmer for forslaget.

5.3 Beplantning for å verne mot støy og innsyn

Forslag fra Floyd Nicklas Moen.

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

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

28 stemmer for forslaget, 46 stemmer mot.

5.4 Utbedring av sykkelbod ved Rasmus Engers vei 2

Forslag fra Øyvind Stenberg.

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

15 stemmer for forslaget.

5.5 Mistillit mot styreleder

Dato for innsendelse: 13.03.2025

Forslag fra Gheir Qvist.

Til: Styret i Rødtvedt Borettslag

Fra: Gheir Qvist, andelseier 2115

Jeg ønsker at følgende sak tas opp på neste generalforsamling:

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

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

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

Jeg fremmer et forslag om mistillit til Edvin Hammervold og ønsker at generalforsamlingen diskuterer denne saken og tar stilling til hans egnethet. Dersom det på generalforsamlingen er andelseiere som er villige til å stille som kandidater til rollen som styreleder, foreslår jeg at det avholdes et nytt valg i tråd med vedtektenes § 8-1 (3). Målet er å sikre et styre som ivaretar borettslagets interesser på en forsvarlig måte, uten rolleblanding eller uakseptabel opptreden. Jeg ber om at saken inkluderes i innkallingen til generalforsamlingen i henhold til vedtektenes § 9-3 (3).

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

10 stemmer for forslaget, 89 stemmer mot.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Kristina Gundersen for 2 år.

Valgt ble: Bjørn Nilsen for 2 år.

Valgt ble: Elin Engen for 2 år.

Valgt ble: Miriam Haave for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Faiza Beien for 2 år.

Valgt ble: Thomas Olsen for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Deborah Arnesen, Morten Olsen, Bjørnr Wehn og Kevin Espevoll.

7. Valgkomiteens innstilling

Vedtak: Tatt til orientering

8. Større vedlikehold og rehabilitering/vedlikeholdsplan 2025

Vedtak: Tatt til orientering

Protokollen er godkjent.

Edvin Hammervold/s/

Møteleder

Grete Johnsen/s/

Protokollvitne

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Rødtvedt Borettslag

Tid og sted: Onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - Rødtvet Skole

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring i valgkomiteen

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av ett styremedlem

6.3 Valg av ett varamedlem til styret

6.4 Valg av valgkomite

7 Valgkomiteens innstilling

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Det er foreslått å øke styrets honorar for denne perioden til kr 450.000,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 450.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring i valgkomiteen

Forslag fra Ann-Kristin Hernar(fra valgkomiteen)

Ønsker å foreslå endringer i valgkomiteen.

Pr. i dag er det 6 medlemmer i valgkomiteen, og foreslår å endre antallet til 5. Tenker at fem personer for å finne gode kandidater til styret er tilstrekkelig selv i år hvor mange i sittende styre ikke ønsker gjenvalg.

Ønsker samtidig å foreslå å heve honoraret for valgkomite medlemmer. Honoraret på 1000,- har vært uendret i over 10 år. Det er mange år det ikke har blitt utbetalt honorar. Etter at det blir trukket skatt er det lite honorar igjen. Honoraret bør nå heves til 2000,-.pr. medlem.

Valgkomiteen har tilsynelatende få måneder de er aktive før valg av nytt styre. Valgkomiteens medlemmer har allikevel kommunikasjon med beboere og lobbing i løpet av hele året. Det er blitt opprettet kommunikasjonskanal for medlemmene hvor det er kommunikasjon gjennom hele året med tanke på neste valg.

Forslag til vedtak: 1. Valgkomiteen reduseres fra 6 til 5 medlemmer

2. Honoraret til valgkomiteens medlemmer økes fra kr 1.000,- til kr 2.000,-

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Edvin Olav Hammervold
Styremedlem, Thea Cecilie Nilsen
Styremedlem, Bjørn Sverre Nilsen
Styremedlem, Kristina Gundersen
Styremedlem, Nina Gundersen
Varamedlem, Michael Pulao Ydse
Varamedlem, Elin Engen

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av ett styremedlem

6.3 Valg av ett varamedlem til styret

6.4 Valg av medlemmer til valgkomiteen

7. Valgkomiteens innstilling

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 298 603**	**3 283 464**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 251 334	2 242 735
Tilbakeføring av avskrivning	178 329	216 875
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 459 741	-2 444 471
B. Årets endring disponible midler	**-30 078**	**15 139**
C. Disponible midler	**3 268 525**	**3 298 603**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 332 267	3 684 905
Kortsiktig gjeld	-1 063 742	-386 302
C. Disponible midler	**3 268 525**	**3 298 603**

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

Resultatregnskap 2023 Rødtvedt Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	12 433 005	12 057 862	12 505 920	13 474 349
Sum leieinntekt		**12 433 005**	**12 057 862**	**12 505 920**	**13 474 349**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	21 950	28 873	20 000	20 000
Sum annen inntekt		**21 950**	**28 873**	**20 000**	**20 000**
Sum inntekt		**12 454 955**	**12 086 735**	**12 525 920**	**13 494 349**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 001 652	964 121	965 000	1 000 000
Styrehonorar	3	400 000	400 000	400 000	450 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	178 329	216 875	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		489 649	542 995	500 000	500 000
Kostnad eiendom/lokale	5	838 538	867 819	750 000	850 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 607 501	2 167 846	2 600 000	3 000 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	233	11 150	0	500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	142 553	127 081	105 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold	8	712 218	990 801	650 000	910 000
Revisjonshonorar		28 711	25 125	30 000	30 000
Forretningsførerhonorar		325 324	316 156	327 000	343 000
Andre honorar		38 433	13 192	5 000	20 000
Kontorkostnad		19 997	31 583	45 000	25 000
TV/bredbånd		1 698 291	1 526 264	1 600 000	1 705 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		49 538	29 402	50 000	55 000
Kontingent og gaver		49 365	16 822	15 000	5 000
Forsikring		758 093	711 907	785 000	785 000
Andre kostnader		701 399	661 238	700 000	750 000
Sum kostnad		**10 039 823**	**9 620 377**	**9 527 000**	**10 528 500**
Driftsresultat		**2 415 132**	**2 466 358**	**2 998 920**	**2 965 849**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		92 684	38 255	10 000	35 000
Rentekostnad		256 482	261 877	325 000	304 000
Netto finansposter		**163 797**	**223 622**	**315 000**	**269 000**
Årsresultat		**2 251 334**	**2 242 735**	**2 683 920**	**2 696 849**
Overført til/fra annen egenkapital		2 251 334	2 242 735	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 251 334**	**2 242 735**	**0**	**0**

Balanse 2023 Rødtvedt Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	15 274 077	15 274 077
Påkostninger	4	45 149 865	45 149 865
Andre fellesanlegg	4	435 717	517 575
Andre driftsmidler	4	276 202	372 673
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	9	300	300
Sum anleggsmidler		**61 136 162**	**61 314 491**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		12 425	54 848
Kundefordringer		3 350	0
Andre kortsiktige fordringer		11 411	13 758
Forskuddsbetalte kostnader		428 557	382 012
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 788	3 165
Innestående bank		3 874 736	3 231 122
Sum omløpsmidler		**4 332 267**	**3 684 905**
SUM EIENDELER		**65 468 429**	**64 999 396**

Balanse 2023 Rødtvedt Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		35 400	35 400
Sum innskutt egenkapital		**35 400**	**35 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		50 224 232	47 972 897
Sum opptjent egenkapital		**50 224 232**	**47 972 897**
Sum egenkapital	**10**	**50 259 632**	**48 008 297**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	11 716 555	14 176 296
Borettsinnskudd		2 428 500	2 428 500
Sum langsiktig gjeld		**14 145 055**	**16 604 796**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	15 614
Leverandørgjeld		831 675	155 215
Skyldig off. myndigheter		77 890	73 389
Påløpne renter		66 040	54 506
Annen kortsiktig gjeld		88 136	87 578
Sum kortsiktig gjeld		**1 063 742**	**386 302**
Sum gjeld		**15 208 797**	**16 991 098**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**65 468 429**	**64 999 396**
Pantstillelser	12	14 145 055	16 604 796

Sted:_____ Dato:_____

Edvin Olav Hammervold Styreleder	Thea Cecilie Nilsen Styremedlem	Nina Gundersen Styremedlem
Bjørn Sverre Nilsen Styremedlem	Kristina Gundersen Styremedlem	Rolf-Arne Hansen Vaktmester med all tilgang

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 590 812	8 261 648
3601 Vaktmesterbolig	100 068	100 068
3602 P-plasser m/motorvarmer	147 700	129 450
3609 P-plasser u/motorvarmer	117 250	93 300
3618 P-Plass EL-bil	70 725	66 700
3622 Balkongtillegg	1 623 600	1 623 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	239 544	256 061
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 543 306	1 527 035
Sum	**12 433 005**	**12 057 862**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	0	5 850
3990 Andre driftsinntekter	21 950	0
3999 Andre inntekter	0	23 023
Sum	**21 950**	**28 873**

Konto 3990 gjelder fakturering av snørydding og nøkler.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	638 614	611 549
5102 Overtid fra lønnssystemet	48 284	33 202
5150 Påløpne feriepenger	82 428	77 370
5260 Gruppeliv innberetning fra lønnssystemet	11 969	10 135
5285 Div. oppgavepliktig lønn	11 969	10 135
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-11 969	-10 135
5360 Honorarer fra lønnssystemet	4 000	15 000
5400 Arbeidsgiveravgift	162 738	157 073
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	11 622	10 909
5424 AFP pensjon	11 800	20 242
5753 Tjenestepensjon OTP	30 197	28 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	400 000	400 000
Sum	**1 401 652**	**1 364 121**

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	21 424
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	7 791
Årets avskrivninger :	4 458	0	0	586	5 550	5 843
Anskaffelsesår :	2016	2015	2015	2018	2018	2020
Antatt levetid i år :	7	7	7	5	5	5

	Tørketrommel	Tørketrommel 2	Tørketrommel 3	Tørketrommel 4	Avfallsbrønn	Sykkelboder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	28 423	31 605	32 389	30 074	530 186	288 303
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	28 423	31 605	32 389	30 074	530 186	288 303
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 423	31 605	27 530	28 068	265 048	117 723
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	4 858	2 005	265 138	170 580
Årets avskrivninger :	1 474	5 712	6 478	6 015	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	160 952
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 274 077	45 149 865	261 548
Årets avskrivninger :	0	0	60 357
Anskaffelsesår :	1959	2021	2021
Antatt levetid i år :			7

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Garasjeleie	23 235	21 810
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	85 800	124 917
6340 Heisalarm	9 418	14 295
6341 Brannalarm	10 901	0
6360 Annet renhold	6 800	0
6361 Fast renhold	454 212	427 910
6362 Skadedyrutryddelse	19 954	35 168
6364 Matteleie	29 724	21 603
6391 Snømåking/strøing/feiing	2 295	5 010
6392 Containerleie/tømming	176 343	186 444
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	19 833	30 662
6398 Felleskostnader	22	0
Sum	**838 538**	**867 819**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	233	210
6440 Service/garantiavtale traktor	0	10 940
Sum	**233**	**11 150**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	20 327	7 157
6540 Inventar	23 596	21 879
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	7 120	5 692
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	33 885	66 053
6552 Driftsmateriell	53 687	24 600
6570 Arbeidstøy	3 939	1 699
Sum	**142 553**	**127 081**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	20 275	127 133
6602 Vedlikehold VVS	131 473	119 412
6603 Vedlikehold elektro	44 690	52 459
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	36 000
6611 Vedlikehold heiser	61 850	117 197
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	137 409	353 369
6616 Vedlikehold vaskeri	53 692	56 764
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	11 962	62 902
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 906	19 806
6630 Egenandel forsikring	10 000	20 000
6641 Malerarbeider	160 501	6 436
6643 Glassarbeid/Vindu	12 579	7 424
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	448
6648 Vedlikehold dører og porter	58 882	11 451

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
Sum	**712 218**	**990 801**

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

Note 9 - Aksjer og andeler

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

Note 10 - 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	47 972 897	2 251 335	50 224 232
Sum opptjent egenkapital	**47 972 897**	**2 251 335**	**50 224 232**
Sum egenkapital	**48 008 297**	**2 251 335**	**50 259 632**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Den Norske Stats Husbank**	**Den Norske Stats Husbank**
Formål:			Balkonger
Lånenummer:	**93727000826**	**1142116101**	**1142116140**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020	2020
Rentesats:	2.10 %	3.873 %	3.873 %
Betingelser:	fast rente fram til 15.04.25	fast rente fram til 01.09.23	fast rente fram til 01.09.23
Beregnet innfridd:	15.07.2035	01.04.2025	01.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	11 059 167	4 510 465	4 498 446
Lånesaldo 01.01:	9 614 685	2 283 819	2 277 792
Avdrag i perioden:	664 839	898 651	896 251
Lånesaldo 31.12:	**8 949 846**	**1 385 168**	**1 381 541**
Saldo 5 år frem i tid:	5 408 869	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1142116101	32	4 835	154 720
	14	4 827	67 578
	2	4 764	9 528
	28	4 710	131 880
	1	4 624	4 624
	2	4 462	8 924
	14	4 322	60 508
	114	4 124	470 136
	1	3 787	3 787
	31	3 531	109 461
	23	3 424	78 752
	31	3 338	103 478
	1	3 177	3 177
	11	3 132	34 452
	2	2 934	5 868
	14	2 932	41 048
	32	2 871	91 872
	2	2 673	5 346
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1142116140	89	5 088	452 832
	113	5 087	574 831
	20	5 086	101 720
	53	4 068	215 604
	9	4 067	36 603
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727000826	32	31 241	999 712
	14	31 187	436 618
	2	30 782	61 564
	28	30 430	852 040
	1	29 876	29 876
	2	28 831	57 662
	14	27 925	390 950

Langsiktig gjeld

114	26 645	3 037 530
1	24 470	24 470
31	22 817	707 327
23	22 124	508 852
31	21 570	668 670
1	20 525	20 525
11	20 237	222 607
2	18 958	37 916
14	18 947	265 258
32	18 552	593 664
2	17 273	34 546

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	11 716 555
Innskuddskapital	2 428 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**14 145 055**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**60 859 660**

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

ÅRSBERETNING 2023

VAKTMESTERTJENESTE

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

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

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

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

HMS

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

Boligselskap/borettslag er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygg- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg/utstyr.

Når det gjelder elektrisk anlegg/utstyr er fordeling av ansvaret gitt underlagt tolkning: 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 som sørger for at vernerunder blir utført og at alt HMS-arbeid er koordinert og blir utført.

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

Styret i Rødtvedt Borettslag har opprettet en pårørendeliste/kontaktpersonliste. Dette er en liste hvor den enkelte beboer kan registrere seg og sine nærmeste pårørende med navn og telefonnummer. Pårørendelisten er noe vi har etablert slik at vi har en kontaktperson hvis vaktmester eller beboere ikke har sett noe til naboen sin på en stund.

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 2023 gjennomført vernerunde. Elektroentreprenør (Smart elektro) har gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i fellesarealene, det ble i tillegg tatt stikkontroller av enkelte sikringsskap.

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 2023 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 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. Er du usikker på noe av dette kan du ta kontakt med vaktmester, han kan foreta en befaring hos deg og gi deg gode tips og råd.

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 har regelmessig kontroll av tak, samt takrenner og nedløp, for å forsikre seg om at ikke farlige situasjoner kan oppstå. I tillegg oppfordrer vi deg som beboer til å gi beskjed til vaktmester eller styret hvis du ser at det er store istapper eller snøskavler som

må fjernes. Du kan også fjerne dette selv fra balkongen hvis det er mulig og ikke medfører fare for verken deg selv eller andre.

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

Den årlige rens av ventilasjonskanalene fra vaskeriene i Rødtvetveien 16 og Rasmus Engers vei 2d er i 2023 utført.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Styret jobber kontinuerlig med brannsikkerheten i laget.

I henhold til offentlige forskrifter skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. 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 utstyret er på plass og at du regelmessig kontrollerer røykvarslerne. Defekte varslere eller mangel av/skade på brannslange skal varsles til vaktmester eller styret.

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

Videre har styret gått igjennom rutiner ved en eventuell brann og evakuering. Møteplassen ved eventuell evakuering, uansett hvilken blokk det gjelder, er «bassenget». «Bassenget» er den store åpne plassen mellom Rødtvetveien 16, 18 og Sandåsveien 4/6. Styrets medlemmer og vaktmester har ved en eventuell evakuering refleksvester det står henholdsvis **styret** og **vaktmester** på. Se forøvrig branninstruks som henger på oppslagstavlen i oppgangen din og på vår hjemmeside.

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

Samtlige husstander fikk i 2023 utdelt nye batterier til røykvarslerne til jul, og alle brannslukningsapparat i fellesområdene ble skiftet ut.

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 også 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 forsikringspremie. Dette vil fort kunne risikere høyere husleie for oss alle. Din innsats er derfor viktig i forhold til våre forsikringsutgifter, og dermed husleien vi alle betaler.

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

Hvis du opplever skade i leiligheten din som du mener borettslagets forsikring skal dekke, må du straks melde skaden til vaktmester, eller eventuelt styret. Ved forsikringsskader der borettslagets forsikring blir benyttet vil andelseier ilegges egenandelen om ikke spesielle vilkår tilsier noe annet. Egenandelen varierer av hvilken type skade det er snakk om.

Der det er tydelig eller grov 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.

Styret hadde også i 2023 en gjennomgang av forsikringsavtalene våre og iverksatte i den forbindelse ny anbudsrunde for å sikre en fortsatt god avtale for borettslaget.

FUKTSKADER

Til tross for at vi nevnte litt om dette både under temaene «HMS» og «Forsikring», vil vi vie et eget punkt til dette temaet. De dyreste og mest omfattende skadene vi har er stort sett vannskader. I den forbindelse må du huske at selv om badet er flislagt, er det ikke en garanti mot fuktskader. Fliser er ikke tette, de trekker vann, det er derfor helt avgjørende at underlaget under flisene er vanntett. Er du usikker på historikken

vedrørende vedlikehold av badet i leiligheten du bor i, eller ikke vet om grunnarbeidet er korrekt utført, anbefaler vi at det ikke dusjes direkte på vegger og gulv.

I den forbindelse vil vi minne om at en fullstendig utbedring og oppgradering av alle borettslagets baderom vil kunne gi borettslaget en gjeldsøkning på rundt hundre millioner kroner! Dette vil resultere i en vesentlig økning av husleiene. Det er derfor særdeles viktig at hver enkelt av oss gjør sitt til at det ikke oppstår fuktskader. Blir det for dyrt med en fullstendig oppussing av badet ditt er, som nevnt, installering av lukket dusjkabinett et veldig bra og mye billigere alternativ. Det må også nevnes at slitte kjøkken- og baderomskraner er en risiko.

Det er ditt ansvar som beboer å sjekke at dette er i forsvarlig stand, og at det byttes/repareres før skade oppstår. Det er også viktig at alle i hele husstanden vet hvor stoppekranen(e) er. Vi minner om at fukt- og vannskader på bad ikke dekkes av noen forsikring, men må dekkes av den enkelte beboer i sin helhet!

Skal du pusse opp badet ditt, sørg da for at det er autoriserte rørleggere som gjør dette, og at våtromsnormen følges. Husk at ved vann- og fuktskader er du ansvarlig for jobben som er utført, også for eventuelle følgeskader hos naboene. En annen ting det er verdt å ta med seg er at ved oppussing av bad og kjøkken dekker borettslaget utgiftene til bytte av sluk og varmtvannsbereder begrenset til den til enhver gjeldende sats. Husk derfor å kontakte styret før oppussing starter for å få korrekt beløpsgrense for dette.

BORETTSLAGETS LÅN

Borettslaget har lån i Husbanken og Handelsbanken.

- Lånene har fastrenteavtaler.
- Lånene i Husbanken hadde fastrenteavtale fram til 01.09.2023 og rentesatsen var fram til da 0,99% nominell.
- Lånet har nå flytende rente og innfris i sin helhet 1.april 2025.
- Lånet i Handelsbanken har fastrenteavtale fram til 15.04.2025 og rentesatsen er 2,1% nominell. Lånet innfris 01.juli 2035.

For mer detaljer se notene.

TELEFONI

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

KABEL-TV

Rødtvedt Borettslag har de siste årene hatt avtale med Telenor om levering av kabel-TV tjenester og bredbånd.

I 2014 ble anlegget bygget om til et fiberbasert anlegg.

I 2023 ble avtalen reforhandlet, noe som resulterte i en litt lavere pris, og prisfrys ut 2024. Den nye avtalen gjelder for 3 år med start fra 1.januar 2024.

Avtalen er en såkalt Komplett-avtale. Dette innebærer at alle leiligheter er utstyrt med bredbåndsmodem og digital TV-dekoder. Bredbåndsmodemet inkluderer internettilgang og i skrivende stund har du en basishastighet på 100 Mbps.

Avtalen er slik at man har en del faste TV-kanaler og en poengpakke man kan bruke til valgfrie kanaler. Det er også mulig med filmleie og annet gjennom tjenesten T-We som også inngår i avtalen.

Ønsker du flere kanaler eller høyere hastighet utover det din poengpakke gir mulighet til er det en enkel sak å øke dette, men det må du dekke selv.

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

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

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

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

Borettslaget har strømavtale med Polar Kraft AS til fellesområdene våre.

Når det gjelder strømmen i din egen leilighet må du selv inngå strømavtale, og du står fritt til å velge hvilken leverandør du ønsker. Som for alle andre har borettslaget også fått svært høye strømpriser de siste par år. Til tross for statlig strømstøtte var våre strømkostnader i 2023 dobbelt så høye i forhold til 2020!

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.

STYRETS ARBEID

Styret er av beboerne valgt til å drifte borettslaget.

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

Når det gjelder drift og økonomi er det en viktig og sammensatt oppgave. Det er et ønske om lavest mulig husleie, men samtidig sørge for vedlikehold, samt de nødvendige investeringer på kort og lang sikt. De siste par årene har for Rødtvedt Borettslag vært

svært krevende år økonomisk sett. Strømkostnadene er nevnt, i tillegg vedtok Oslo kommune å øke festeavgiften med 33% for 2023, noe som betyr 125.000,- ekstra i årlige utgifter for Rødtvedt Borettslag. Samtidig har de kommunale avgiftene skutt i været som aldri før. På to år har borettslaget fått en økning på ca.700.000 i året i kommunale avgifter. I tillegg har den generelle prisøkningen økt kraftig de siste par årene.

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

Styret har i 2023 avholdt 12 møter og behandlet 104 saker. Utover dette har styret avholdt møter med leverandører, samarbeidspartnere, beboere og andre.

Styreleder og styremedlemmer har i 2023 deltatt på kurs arrangert og bekostet av forretningsfører.

Styret har i tillegg til arbeidet internt i borettslaget også engasjert seg i nærmiljøet i forbindelse med planer om utbygging på Rødtvet, fortrinnsvis i Kakkelovnskroken og Pottemakerveien. Styret 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 i forbindelse med utbygging i området sendt inn både egen høringsuttalelse sammen med Nabonettverket.

I 2023 startet arbeidet med å bygge nytt bydelshus ved Rødtvet T-banestasjon.

Et bydelshus vil antakeligvis være et godt bidrag til vårt nærområde, men byggeprosessen og bygget i seg selv er dessverre ikke i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser for tomta. Styret sendte høsten 2022 inn bemerkninger til dette prosjektet, samt ytterligere innspill etter jul i 2023 vedrørende ytterligere dispensasjonssøknader forbundet med dette prosjektet. Det er betenkelig, og et demokratisk problem, at reguleringsbestemmelser fravikes og at innspill fra berørte naboer neglisjeres.

Styret har tidligere sendt ut info om ulike byggeplaner, og det vil vi fortsette med. For at styret skal fatte beslutninger som flest mulig av oss er enige i er det fint om du kommer med innspill og gir oss tilbakemeldinger om disse tingene. 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 borettslaget også i 2023 bistått med 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 til personer eller organisasjoner som bidrar positivt i nærmiljøet, med et tak på maksimalt 3.000,- per enkeltaktør. I 2023 støttet Rødtvedt Borettslag den lokale ungdomsklubben Stedda med 3000,-.

Styret og vaktmester gjennomførte i 2023 sykkelrydding i alle fellesområder. Det ble fjernet et stort antall sykler som enten folk har flyttet fra eller ikke lenger ville ha. Noen sykler var å anse som vrak og ble kastet. Men et stort antall ble gitt til firmaet RE-Sykkel som reparerer og fikser sykler slik at de får et videre liv.

Styret tilstreber god kommunikasjon med beboerne. Det er sendt ut informasjon til beboerne i form av rundskriv, samt oppslag på borettslagets oppslagstavler. Borettslaget har også et eget infohefte, i 2023 fikk alle beboere utdelt nytt revidert infohefte til jul. Her står det mye nyttig, og det er mange gode tips å ta med seg i dette heftet. Mangler du heftet kan du kontakte styret eller vaktmester.

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

STYREKONTOR

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

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

Kontoret har tlf. nr. 22 25 29 20, e-post: styret@rodtvedtbrl.no

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

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

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. Det er unntak på bokrav ved blant annet arveoppgjør. Det er også innført endring i regelverket vedrørende kortidsutleie fra 01.01.20 hvor det nå er gitt mulighet til korttidsutleie inntil 30 dager per år. Uansett er det viktig at vi alle husker på hvorfor vi har blitt enige om 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 har en tilhørighet til området, og kanskje heller ikke ivaretar eller tar de samme hensyn til naboer og område.

Uansett; 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 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 anlegget, det er derfor kun anledning til å koble til en av delene samtidig. Tilkobling bør også foretas med et tidsstyrt ur, dette for å redusere belastningen på det elektriske anlegget. Det er også viktig at det sørges for at tilkobling er korrekt og godkjent utført. Kabler gjennom dør- og vinduåpning er ikke godkjent tilkobling.

Vedrørende lading av el-bil har vi svært begrensede muligheter. Det elektriske anlegget vårt ble ikke dimensjonert for dagens krav og behov, det er derfor ikke egnet til lading av el-bil. Oppgradering og utbygging av ladeplasser til el-bil er en relativt kostbar investering, styret har derfor ikke per nå funnet økonomisk handlerom til det. Oslo kommune har etablert ladeplasser for el-bil både i Rasmus Engers vei og i Rødtvetveien så det finnes relativt gode muligheter til lading av el-bil i området.

Borettslaget har også avsatt 3 plasser til bildeling. Det er firmaet Bilkollektivet som drifter dette. Ønsker du å benytte deg av dette 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.

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

UTEOMRÅDE

Uteområdene våre består av store grøntareal som hele tiden må vedlikeholdes. Plener og hekker må klippes og trimmes, trær/busker må beskjæres og i enkelte tilfeller byttes ut.

I 2018 ble det opprettet parsellhager i borettslaget. Her ble det mulighet for borettslagets beboere til å plante og dyrke det de måtte ønske. Dette er blitt et populært tiltak, og også i 2023 var det mange som benyttet seg av muligheten til å dyrke sine egne blomster og grønnsaker. Ønsker du en parsell kan du ta kontakt med vaktmester eller styret for nærmere informasjon.

RENHOLD

Borettslaget har de siste årene hatt 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 våre ressurser, både økonomiske og arbeidsmessige, går med til vedlikehold. Vi har det daglige løpende vedlikeholdet samt de litt større prosjektene.

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

Hvert år 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.

Av nyanskaffelser kjøpte vi i 2023 en ny snøfreser. Den vi hadde var riktignok gammel, vi hadde hatt den i over 20 år, men utskiftingen skyldtes at den gamle ble stjålet! Vi sier noen ord om det under punktet Bomiljø.

I 2023 spylte og renset vi avløpsrør ut fra Rødtvetveien 11 og 16. I tillegg ble røret ut fra Rødtvetveien 16 rehabilitert ved å kle det innvendig med strømpe.

Videre ble vaskeriene i Rasmus Engers vei og Rødtvetveien 16 malt og de øvrige vaskeriene fikk alle en grundig vask. Alle vaskeriene fikk byttet ut stolene der.

Ventilasjonspipene på samtlige lavblokker ble i 2023 pusset og malt.

Utvendig repos i 5 og 10 etasje på branntrappene i Rødtvetveien 16 var med årene blitt temmelig slitte. Disse ble pusset og malt i 2023.

Buskaset langs grunnmuren i Rasmus Engers vei ble i 2023 fjernet, grunnmuren ble i tillegg pusset og malt. Flere av borettslagets grunnmurer ble også pusset og malt.

Styret hadde dugnad og vasket ned og malte trimrommet. I tillegg var en av våre kunstnerisk begavede beboere, Morten Olsen, så snill og behjelpelig at han utførte et stort flott veggmaleri på trimrommet, kjempefint spør du oss så takk skal du ha Morten!

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 hatt et par leie episoder siste år. Det ene var som nevnt tyveriet av vår gamle snøfreser. Det, og at vi opplevde et tyveriforsøk på vaktmesters garasje/verksted, resulterte i at vi i 2023 monterte alarm på verksted og garasje.

Utover disse to tyveriforsøkene har vi dessverre også registrert flere tilfeller av narkotikaomsetning i nærområdet vårt. Dette har styret varslet politiet om og bedt om at de øker patruljeringen i området.

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 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 2023. Til sommerfesten hadde vi en av Norges største artister til å underholde for oss, Stephen Ackles. Han leverte en flott forestilling for oss, lite visste vi da at det skulle bli en av hans siste opptredener, Stephen Ackles gikk dessverre bort så alt for tidlig bare noen måneder senere.

Av sosiale tiltak ble året, som vanlig, avsluttet med den årlige tradisjonen med tenning av juletre første søndag i advent. Grorud ungdomskorps måtte grunnet sprengkulde melde avbud, men mange av oss samlet oss rundt treet allikevel, og vi koste oss med gløgg og pepperkaker i kulda, akkompagnert av «musikk på boks».

Til tross for rekordhøy økning i kommunale avgiftene, og generell prisøkning, håper vi også i 2024 å kunne invitere deg på busstur, sommerfest og annet.

Og 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.

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; at Rødtvedt Borettslag skal være et trygt og trivelig sted å bo og jobbe 😊

Valgkomitéens innstilling til Rødtvedt borettslags generalforsamling 2024

Styret for inneværende periode har bestått av:
Styreleder: Edvin Hammervold valgt for perioden 2022-2024
Styremedlem: Nina Gundersen valgt for perioden 2022-2024
Styremedlem: Bjørn Nilsen valgt for perioden 2023-2025
Styremedlem: Thea Nilsen valgt for perioden 2023-2025
Styremedlem: Kristina Gundersen valgt for perioden 2023-2025

Vararepresentant: Elin Engen valgt for perioden 2023-2025
Vararepresentant: Michael Pulao Ydse valgt for perioden 2022 - 2024

Valgkomitéen for inneværende periode har bestått av:
Ann Kristin Hernar valgt for perioden 2022 - 2024
Roar Håvig valgt for perioden 2022 - 2024
Halil Ibrahin Keser valgt for perioden 2022 - 2024
Deborah Arnesen valgt for perioden 2023-2025
Morten Olsen valgt for perioden 2023-2025
Bjørnar Wehn valgt for perioden 2023-2025

Til informasjon:
Styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem er på ordinært valg i 2024.
Tre medlemmer av valgkomitéen er på ordinært valg i 2024.

Valgkomiteen innstiller følgende nye representanter til styret:
Styreleder: Edvin Hammervold (gjenvalg) for perioden 2024-2026
Styremedlem: Nina Gundersen (gjenvalg) for perioden 2024-2026

Varamedlem: Eva Balaban (ny) for perioden 2024-2026 **Valgkomiteens innstiller følgende nye representanter til valgkomitéen:**

Ann Kristin Hernar (gjenvalg) for perioden 2024-2026
Roar Håvig (gjenvalg) for perioden 2024-2026

Halil Ibrahim Keser har valgt ikke å ta gjenvalg. Valgkomiteen har ikke fått tak i ny kandidat.

Valgkomitéen anbefaler at generalforsamlingen godkjenner at valgkomitéen består av 5 personer for kommende periode.

Deborah Arnesen (sign) Ann Kristin Hernar (sign) Roar Håvig (sign)

Morten Olsen (sign) Bjørnar Wehn (sign) Halil Ibrahin Keser (sign)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rødtvedt Borettslag onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - Rødtvet Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Edvin Hammervold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Geir 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: 18
Antall fremlagte fullmakter:
Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Det er foreslått å øke styrets honorar for denne perioden til kr 450.000,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr 450.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring i valgkomiteen

Forslag fra Ann-Kristin Hernar(fra valgkomiteen)

Ønsker å foreslå endringer i valgkomiteen.

Pr. i dag er det 6 medlemmer i valgkomiteen, og foreslår å endre antallet til 5. Tenker at fem personer for å finne gode kandidater til styret er tilstrekkelig selv i år hvor mange i sittende styre ikke ønsker gjenvalg.

Ønsker samtidig å foreslå å heve honoraret for valgkomite medlemmer. Honoraret på 1000,- har vært uendret i over 10 år. Det er mange år det ikke har blitt utbetalt honorar. Etter at det blir trukket skatt er det lite honorar igjen. Honoraret bør nå heves til 2000, -.pr. medlem.

Valgkomiteen har tilsynelatende få måneder de er aktive før valg av nytt styre. Valgkomiteens medlemmer har allikevel kommunikasjon med beboere og lobbing i løpet av hele året. Det er blitt opprettet kommunikasjonskanal for medlemmene hvor det er kommunikasjon gjennom hele året med tanke på neste valg.

Vedtak:
1. Valgkomiteen reduseres fra 6 til 5 medlemmer

2. Honoraret til valgkomiteens medlemmer økes fra kr 1.000,- til kr 2.000,-

Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Edvin Hammervold for 2 år

6.2 Valg av ett styremedlem

Vedtak:
Valgt ble: Nina Gundersen for 2 år

6.3 Valg av ett varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Ievgeniia Balaban for 2 år

6.4 Valg av medlemmer til valgkomiteen

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Kristin Hernar og Roar Håvig for 2 år

7. Valgkomiteens innstilling

Protokollen er godkjent.

Edvin Hammervold/s/

Møteleder

Geir Qvist/s/

Protokollvitne

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

KOPI

Oslo, den 22.mai 1964.

FERDIGATTEST

GA/EI

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 90, bnr. 104, Rødtvedt, Blokk A.

Journalnr.
60/2177.

Arbeidets art
Höyhus.

Avsluttende synsforretning
15.4.1964.

Bygningens art

Byggherre
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19.

Byggemelder
Byggherre.

Ansvarshavende
Ingeniör Alv Selvaag.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
G. Amundsen
fung.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foretas ferdigattest 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.

JOHS. E. A. 473/62 —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Allè 5
0257 OSLO

Dato: 25 MARS 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200211876-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Berit Solbrækken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	RØDTVETVEIEN 16	Eiendom:	90/264/0/0
Tiltakshaver:	Rødtvedt Borettslag v/Edvin Hammervold	Adresse:	Rasmus Engers vei 2A, 0956 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allè 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter rehabilitering, utvidelse og innglassing av eksisterende balkonger i boligblokk på 12 etasjer (blokk A). Balkongenes dybde utvides med 1,0m. Samlet areal for utvidelsen er 408 m2 BRA.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og b og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 4, 5 og 6, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 18.03.2003, kontrollplan for prosjektering, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det er ikke dispensasjonsforhold knyttet til søknaden.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter rehabilitering, utvidelse og innglassing av eksisterende balkonger i boligblokk på 12 etasjer (blokk A). Skadede deler av balkongenes betongdekker skal fjernes. Øvrige deler av betonggulvet opprettholdes og betongrehabiliteres. Balkongene er plassert i 4., 5., 6., 9., 10. og 11. etasje. Balkongene ligger i dag helt inntrukket i fasadelivet og søkes utvidet i dybden med 1,0m. Samlet areal for utvidelsen er 408 m2 BRA.

Nye deler av balkongdekket skal utføres i en stål-/aluminiumskonstruksjon. Rekkeverk/brystning skal utføres av aluminiumsprofiler med dels tette platefelt, dels gjennomskinnelig laminerte glassplater med et innlagt rutemønster. Innglassingen over brystningen skal ha skyvbare glassfelt i aluminiumsprofiler som i format korresponderer med brystningens inndeling/format. Farger skal utføres som vist på innsendt utsnitt av fasaden.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger felt F i S-754 vedtatt 5.12.1958 og bebyggelsesplan 626/60.

Estetiske krav:
Tiltaket tilfredsstiller krav stilt i plan- og bygningslovens § 70.2 til estetisk utforming i forhold til seg selv og i forhold til omgivelser.

Beliggenhet og høydeplassering:
Tiltakets plassering i plan og høyde fremgår av godkjente tegninger.

Ansvar og kontroll:
Følgende funksjoner og fagområder som definert i kontrollplan er belagt med godkjenning av ansvarsrett: PRO/KPR 110.2, PRO/KPR 121.2 og PRO/KPR 131.2.
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke protester/bemerkninger til søknaden.

Dispensasjoner:
Det er ikke dispensasjonsforhold knyttet til søknaden.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket tilfredsstiller krav stilt i den samlede plan- og bygningslov.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

2. Dokumentasjon i samsvar med SAK §§ 14 og 15 må innsendes for godkjenning..

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Nybygg 2

for Eli Aubert
seksjonsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:

Godkjent kontrollplan
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Allè 5
0257 OSLO

Dato: 15 JULI 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200211876-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Berit Solbrækken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RØDTVETVEIEN 16	Eiendom:	90/264/0/0
Tiltakshaver:	Rødtvedt Borettslag v/Edvin Hammervold	Adresse:	Rasmus Engers vei 2A, 0956 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allè 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatese av 5.6.03 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 25.3.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket .

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden:
Søknaden gjelder rehabilitering, utvidelse og innglassing av balkonger. BRA 408 m2.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om

nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Nybygg 2

for Eli Frøystadvåg Aubert
seksjonsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent kontrollplan
Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Balco AS
Sandstuveien 60A
1184 OSLO

Dato: 24 MAR 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200211876-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Berit Solbrækken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RØDTVETVEIEN 16	Eiendom:	90/264/0/0
Tiltakshaver:	Rødtvedt Borettslag v/Edvin Hammervold	Adresse:	Rasmus Engers vei 2A, 0956 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allè 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumetnasjon; jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for flg. Deler av tiltaket: 42 stk. balkonger som markert på vedlagte tegning av fasade most vest.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.09.2004.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Mads Harlem
For avdelingsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Balco
Sandstuveien 60A
1184 OSLO

Dato: 16 JUN 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200211876-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Berit Solbrækken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RØDTVETVEIEN 16	Eiendom:	90/264/0/0
Tiltakshaver:	Rødtvedt Borettslag v/Edvin Hammervold	Adresse:	Rasmus Engers vei 2A, 0956 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allè 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

BRUKSTILLATELSE - RØDTVETVEIEN 16

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), § 33.

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Resterende arbeider.

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
Åpen by team 1

Dag Haraldsen
For avdelingsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Allè 5
0257 OSLO

07 APR. 2008
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200211876-35 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Berit Solbrækken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	RØDTVETVEIEN 16	Eiendom:	90/264/0/0
Tiltakshaver:	Rødtvedt Borettslag v/Edvin Hammervold	Adresse:	Rasmus Engers vei 2A, 0956 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allè 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - RØDTVETVEIEN 16

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten 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.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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
Enhet for Bolig Nord/øst

Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

Kopi til: Rødtvedt Borettslag v/Edvin Hammervold, Rasmus Engers vei 2A, 0956 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	90/264 Rødtvetveien 16 Blokk A	Journal	84/3354
Arbeidets og bygningens art	Fasadeforandring	Innlevert	20.8.84
Byggherre	Rødtvedt Brl. v/Jack Rollve, Sandåsveien 4 C, 0956 OSLO 9		
Anmelder	Nordisk Byggfornyelse v/Leif Larsson, Sandåsveien 6 C, 0956 OSLO 9		

EB/BH

Oslo, den 19. september 1984

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Erling Bakke
overarkitekt

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Rødtvetveien 16	**Gnr.90,bnr.264 Blokk A**	**84/3334**

Byggherre

Rødtvedt Brl.
v/Jack Rollve
Sandåsveien 4 C

0956 OSLO 9

KV/KL

Ansvarshavende

Tekn. Stefan Berggren
Sandåsveien 6 C

0956 OSLO 9

Dato 8.januar 1985

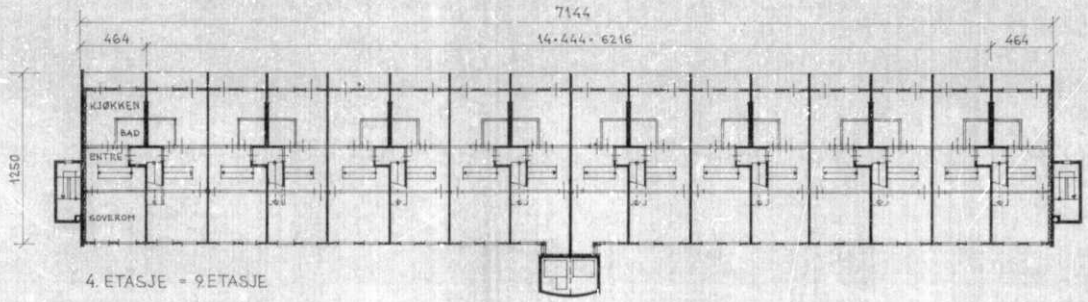
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

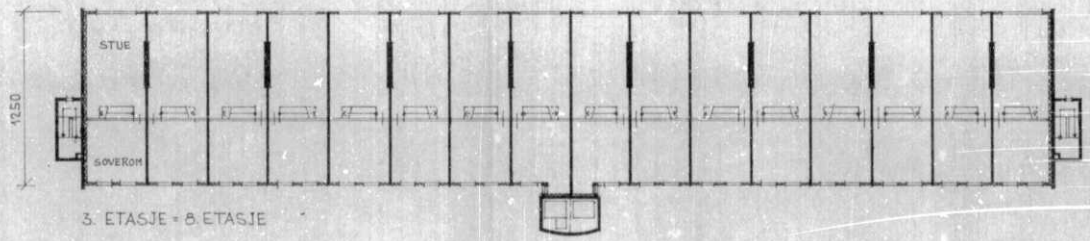
Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

SH. C-16. ANDVORD.



4. ETASJE = 9.ETASJE



3. ETASJE = 8.ETASJE

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

DETALJPLAN I M = 1:50: SE TEGN. NR A2

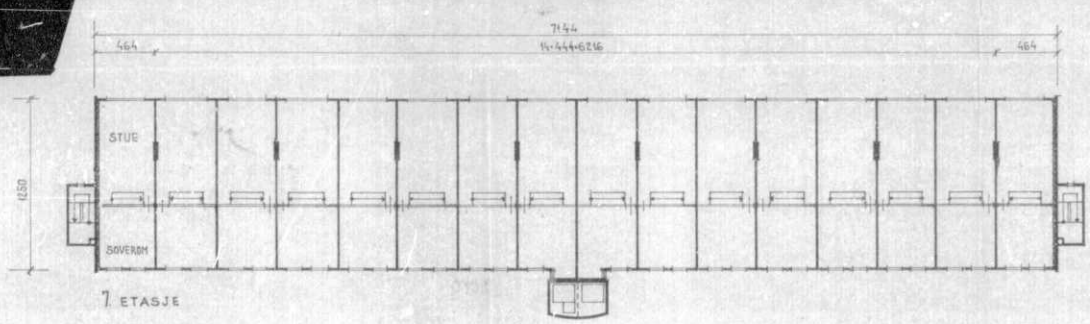
TOLL
16 JAN 1961

V 20

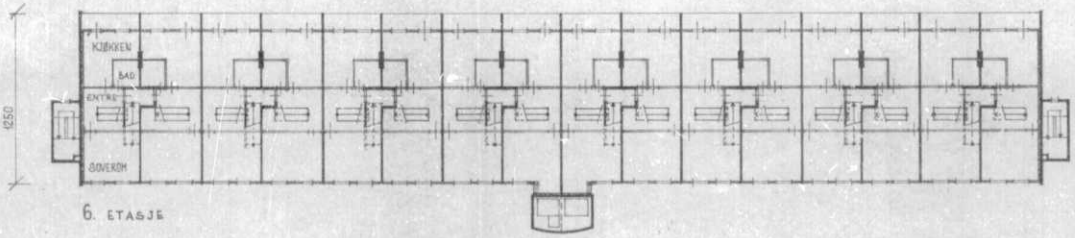
4

RØDTVEDT G. NR. 90, B NR.
SELVAAGS HØYBLOKK I (12 ETASJER)
PLAN AV 3. og 4., 8. og 9. ET.
M = 1:200 OSLO, D. 9/6 - 60 JK
REV. 23/1 - 61 JK
SELVAAG-BYGG

3. og 4. ET.
8. og 9. ET.
1:200



7. ETASJE



6. ETASJE

MEDFOTOGRAFERT- 19 X

DETALJPLAN I M- 1:50
AV 6. OG 7. ETASJE SE TEGN. NR. A4

OSLO BYG... 16 JAN 1961

V 21 5

RØDTVEDT G.NR. 90 B.NR.
SELVAAGS HØYBLOKK I (12 ETASJER)
PLAN AV 6. OG 7. ETASJE
M- 1:200 OSLO, D. 9/6-60
REV. 15/4-61
SELVAAG - BYGG

6. og 7. ET.
1:200

Oslo

62660

Rødtvedt, gnr, 90 bnr. 1 med flere. Forslag til endret regulering av stadfestet regulering for felt F.

62660 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.08.1960
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196003109
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-754

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-754

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.90, bnr.1 m.fl. Rødtveit og Øvre Kalbakken, Oslo. (sak 752/59 - Beb.plan var ikke å finne i arkivet. Gjelder Felt G og H)

Vedtaksdato: 05.12.1958

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195801437

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V090660, 58363, 30461, 10762, V010690, 58359, V291090, V100459, V271061, V131163, 64961, V090460, 31161, V160563, V251061, 17762, 69464, 50562, 3272, V240485, V090964, V160164, V250862, V070465N2, 49863, 62660, V120274, V201263, V161062, V190760, V041062, V181264, V241106

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedtekt til regulerings- og bebyggelsesplan for Rødtveit og Øvre Kalbakken, gnr. 90, bnr. 1 m.fl.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Trondheimsveien skal være fasadefri på den strekning som planen omfatter. Byplanrådet kan dog i særlige tilfeller tillate private innkjørsler.
Boligfeltene er betegnet med bokstavene A - J og industrifeltene med romertall I - VII. Dessuten er det vist en forretningsgård, kirke og skoletomt.
De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av den detaljerte regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. Boliggrender (felt A-J)
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. På feltene A - E samt J skal oppføres småhus og rekkehus i maks. 2 etasjer.
2. På feltene F, G og H skal oppføres blokkbebyggelse i 3 - 4 og 12 etasjer.
3. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
4. Før byggeanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasse, lekeplasser, beplantninger, planeringen m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
5. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
6. I detaljplan for den enkelte boliggrend bør inngå et mindre areal hvor det kan oppføres garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom og lignende.

§ 3. Forretningsstrøk
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal oppføres i 2, 3 og 5 etasjer.
2. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer o.s.v. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter bygningsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. Offentlig bebyggelse.
For offentlige bygninger, folkeskole og kirke gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjeantall.

§ 5. Parker.
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 6. Industrifeltene.
1. Innenfor industriområdet kan kvartalene oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
2. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Forprosjekt må derfor være innsendt til og godkjent av byplanrådet før byggeanmeldelse leveres inn. På forprosjektet skal være angitt ut- og innkjørsler til anlegget, parkeringsplasser og garasjer. Parkering, lossing og lasting skal foregå på egen

grunn.

3. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røk eller støy kan virke sjenerende for omgivelsene.
4. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter mellom industri og vei eller tilstøtende arealer ikke beregnet på industri, kan disse ikke bebygges. De kan heller ikke brukes til lagerplass, men skal behandles parkmessig.
5. Bebyggelsen skal være brannfast og kan oppføres i inntil 3 normale etasjer. Ved slik bebyggelse må bygningenes grunnflate ikke overstige 30 % av det bebyggelige området. All lagring på feltet skal foregå under tak.
6. Boligbygg tillates ikke oppført i industristrøket. Unntak kan gjøres for vaktmesterleiligheter o. lign. hvis helserådets godkjennelse foreligger.
7. Farger på hus og eventuelle gjerder skal godkjennes av bygningskontrollen.
8. Inngjerding av tomtene må anmeldes til byplanrådet som skal godkjenne såvel gjerdenes plassering som høyde og konstruksjon. Hvor det er regulert isolasjonsbelte langs vei skal gjerde settes i byggelinjen. Isolasjonsbelte kan gjerdes inn langs gaten med lave parkgjerder. Sammenhengende gjerder skal ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.
9. Innkjørsel fra Trondheimsveien tillates ikke, men skal anordnes fra de regulerte stikkveier.

§ 7. <u>Alminnelige bestemmelser.</u>

1. I forbindelse med byggeanmeldelse for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.
2. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
3. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene.
4. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

ENERGIATTEST

Adresse	Rødtvetveien 16
Postnr	0955
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	90
Bnr.	264
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80227159
Bolignr.	H0601
Merkenr.	58fbab04-ddca-4916-a36c-7b07d9c35ba9
Dato.	12 Sep 2022



Innmeldt av	**********

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	11
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rødtvetveien 16
Postnr/Sted: 0955 OSLO
Bolignr: H0601
Dato: 12.09.2022 7:53:37
Energimerkenr: 58fbab04-ddca-4916-a36c-7b07d9c35ba9
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 90
Bruksnr: 264
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80227159

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rødtvetveien 16, 0955 Oslo
Gnr. 90, Bnr. 264, andelsnr. 1149 i RØDTVEDT BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251113

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Adnan Nabi

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 472 67 486

E-post: adnan.nabi@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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