

# ***Rødtvedt Borettslag***



*- et trygt og trivelig borettslag*

# Rødtvedt Borettslag

---

## Styret

Kontoradresse: Rasmus Engers vei 2a  
(torsdager kl. 19.00 - 20.00)

tlf: 22 25 29 20

e-post: [styret@rodtvedtbrl.no](mailto:styret@rodtvedtbrl.no)

hjemmeside: [www.rodtvedtbrl.no](http://www.rodtvedtbrl.no)

## Vaktmester

Verksted: Rødtvetveien 9

man-tors 07.00 - 15.30

fredag 07.00 - 13.00

tlf: 22 25 40 85

mob: 97 77 48 15

## Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Postboks 8944 Youngstorget

0028 Oslo

tlf: 22 98 38 00

e-post: [usbl@usbl.no](mailto:usbl@usbl.no)

## TV-anlegget

Telenor

tlf: 915 09 000

[www.telenor.no](http://www.telenor.no)

# Hei kjære nabo!

Her er Rødtvedt Borettslags eget infohefte.

Det er slik at når mange mennesker bor sammen og deler felles areal og tilbud, er det en del ting å tenke på. Vi ber deg lese gjennom både ordensregler samt annen nyttig informasjon du finner i dette heftet.

Vi har først lyst til å rette oppmerksomheten på navnet. Ifølge nyere kart heter området RØDTVET, men navnet borettslaget fikk da vi ble stiftet i 1959 var **Rødtvedt Borettslag**. Uten at vi føler en D fra eller til egentlig har noen større betydning.

Et lite apropos til årstallet 1959; dette var det året borettslaget ble stiftet, men de første beboerne flyttet ikke inn før i slutten av 1961. De første leilighetene som sto ferdige, og som først ble bebodd, var leilighetene i Rødtvetveien 5a. Samtlige blokker og leiligheter sto ferdig til innflytting først i 1962. Derfor regner vi borettslagets start fra 1962.

Det kan hende det dukker opp spørsmål du trenger svar på, enten du har bodd her i mange år eller er nyinnflyttet. Da er det greit å vite at det er lett å få kontakt med både styret og vaktmester.

Representanter fra styret kan du treffe hver torsdag mellom kl.19.00 og 20.00. på styrekontoret. Stikk gjerne innom og slå av en prat hvis det er noe du lurert på, eller kanskje du har noen tips eller forslag som du vil dele med oss. Kontoret ligger i underetasjen i Rasmus Engers vei 2a. Har du ikke anledning til å komme nedom på en torsdag så når du oss på telefonnummer 22 25 29 20 i kontortiden. Forøvrig henger det en postkasse utenfor inngangsdøren i Rasmus Engers vei 2a som jevnlig blir tømt av oss i styret.

Foretrekker du e-post bruker du: [styret@rodtvedtbrl.no](mailto:styret@rodtvedtbrl.no)

Rødtvedt Borettslag har egen hjemmeside hvor du vil finne en del opplysninger om borettslaget - [www.rodtvedtbrl.no](http://www.rodtvedtbrl.no)

I dette heftet finner du en del nyttig fakta, som ordensregler eller retningslinjer for bruk av fellesvaskeriene. I tillegg til fakta og nyttig informasjon skriver vi også noen ord om borettslagets historie.

Vi håper du tar deg tid til å lese gjennom alt, og at du får den gode følelsen av tilhørighet her i Rødtvedt Borettslag 😊

## Litt om Rødtvedt Borettslag

Rødtvedt Borettslag består av sju blokker med til sammen 355 leiligheter. Tomta blokkene ligger på er utleid fra kommunen.

### Rasmus Engers vei 2

Blokka har i alt 70 leiligheter fordelt på 4 oppganger. Den er på tre etasjer, men har også leiligheter i underetasjen. Det finnes en bod til hver leilighet i kjelleren. Vaskeriet ligger i kjelleren i oppgang 2d, der ligger også borettslagets trimrom, det kan du lese mer om litt lenger bak i heftet. Ute, på nordsiden av bygget, finner du en sykkelbod hvor sykler kan parkeres. Ta kontakt med styret for nøkkel. Styrets kontor finner du også i denne blokken, det er i underetasjen i oppgang 2a.

### Sandåsveien 4/6

Blokka har i alt 46 leiligheter fordelt på seks oppganger. Den er på tre etasjer, men har også leiligheter i underetasjen. Det finnes en bod til hver enkelt leilighet i kjelleren. Vaskeriet finner du i kjelleren i oppgang 4a, der ligger også blokkas sykkelbod.

### Rødtvetveien 5/7

Blokka er nøyaktig lik blokken i Sandåsveien 4/6. Vaskeriet ligger i kjelleren i oppgang oppgang7c, vegg i vegg med sykkelboden.

### Rødtvetveien 9

Blokka har 30 leiligheter fordelt på fire oppganger. Den er på tre etasjer, men har også leiligheter i underetasjen. Det finnes en bod til hver enkelt leilighet i kjelleren. Vaskeriet ligger i kjelleren i oppgang 9d, der finner du også en sykkelbod. På enden av blokka finner du vaktmesters kontor, verksted og garasje.

### Rødtvetveien 11

Blokka har i alt 28 leiligheter og har én oppgang. Den er litt annerledes enn de andre lavblokkene da den har inngang i underetasjen, og framstår derfor mer som en fire-etasjers blokk. Det finnes en bod til hver enkelt leilighet i kjelleren. Det er også her eget vaskeri og sykkelbod.

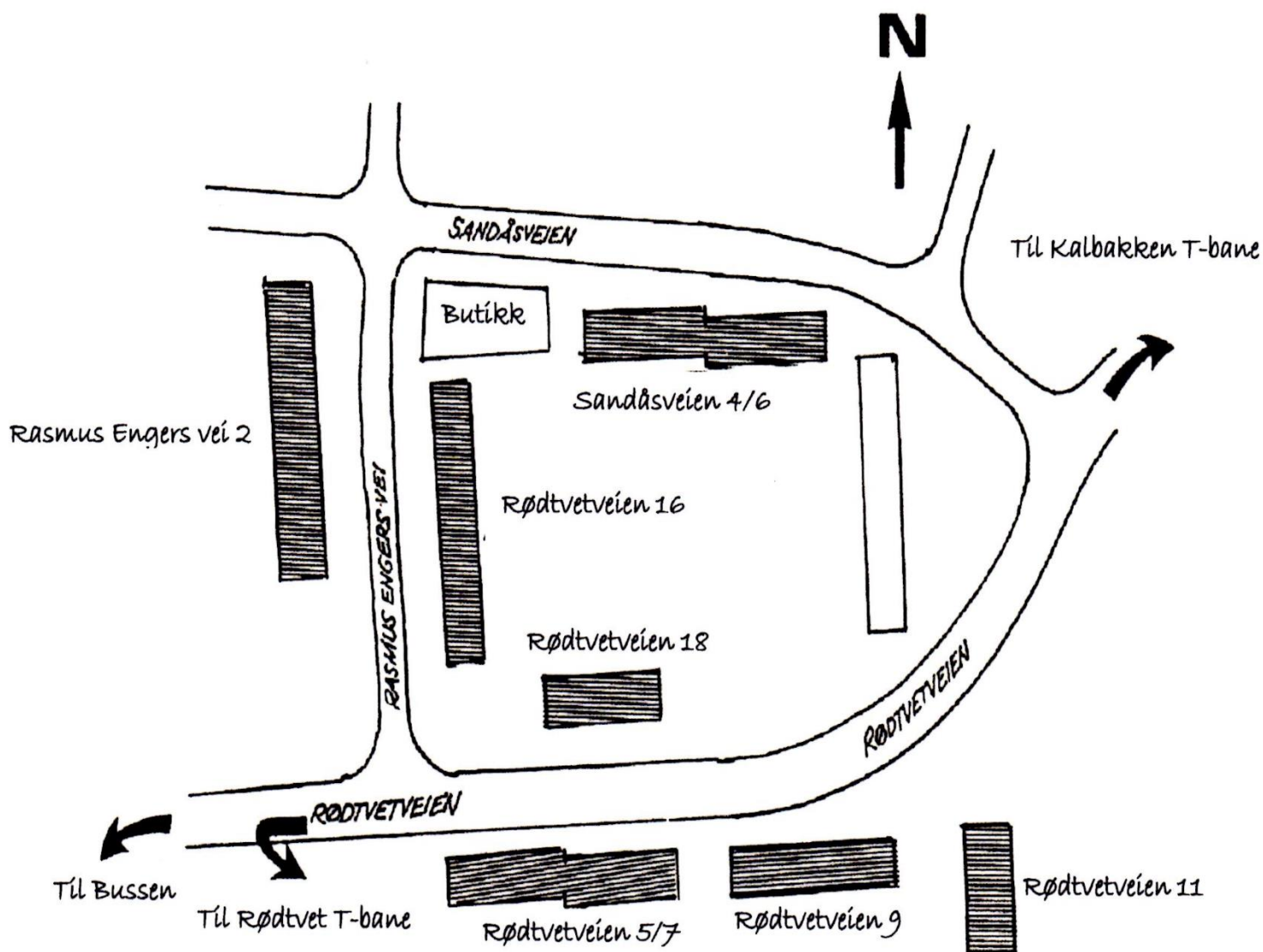
### Rødtvetveien 16

Er borettslagets eneste høyblokk. Den har 112 leiligheter fordelt på tolv etasjer. Blokken er bygget slik at den bare har to langsgående korridorer, en i femte og en i tiende etasje. Med to unntak har leilighetene i første etasje egne innganger fra bakkeplan. Det er bare en inngang til de øvrige leilighetene, og i inngangspartiet i første etasje finnes samtlige leiligheters postkasser. I kjelleren finnes en bod til hver leilighet og to sykkelboder. Vaskeriet ligger til høyre i det du kommer inn i kjelleren. Det finnes to nødutganger, en i hver ende av blokka, og nøkkelen til inngangsdøren nede er identisk med nøkkelen til nødutgang og kjellernedganger.

## Rødtvetveien 18

Blokka har 23 leiligheter fordelt på tre oppganger. Den er på tre etasjer, men har også leiligheter i underetasjen. Det finnes en bod til hver enkelt leilighet i kjelleren. Vaskeriet ligger i kjelleren i oppgang 18c. Der finner du også en sykkelbod.

Samtlige leiligheter i alle blokker er utstyrt med porttelefonanlegg, med unntak av leilighetene på bakkeplan i høyblokka.



## Litt historie

Arbeidet med oppføring av bygningene tok til i 1960, i regi av entreprenørfirmaet Selvaagbygg A/S. De første beboerne flyttet inn i slutten av november 1961, og samtlige leiligheter var utstyrt med kjøleskap, Noe som den gang ble ansett som luksus!

Innskuddenes størrelse varierte ved førsteinnflytting fra kr. 4.500 til kr. 16.300.

Borettslaget ble etablert før privatbilismen gjennomgikk en eksplosjonsartet utvikling, og behovet for p-plasser meldte seg med stor styrke. De omtrent 150 parkeringsplassene, som lot seg anlegge uten å hindre annen trafikk, dekket godt behovet den gang, men gjør ikke det i dag. I 1964 oppførte Rødtvedt Gård garasjeanlegget som ligger nedenfor Rasmus Engers vei 2. Ta kontakt med styret hvis du ønsker p-plass, og ønsker du garasje kan vi videreformidle kontakt med Rødtvedt Gård.

Nærbutikk ble det på Rødtvet umiddelbart etter at de første andelshaverne flyttet inn i blokkene. Foruten dagligvareforretningen Rødtvet Supermarked, kunne vi glede oss over et «varemagasin» i underetasjen som også førte sportsutstyr og klær. I tillegg var det en kiosk der som solgte både frukt og tobakk, samt et godt tilbud av godteri og tegneserier for de yngste. Frisør, bydelslege og tannlege var det også i bygget, og i de første årene var det også en liten bankfilial her. Matbutikken har vi fremdeles, men etter hvert som sentrumstilbudene ble større, og ikke minst at vi fikk T-bane, forsvant både kiosk, «varemagasin» og legekantoret. Tannlege og frisør finnes fremdeles.

Det som i dag kan oppfattes som en tørr, asfaltert nedsenkning i det ellers relativt frodige grøntanlegget mellom høyblokka, Rødtvetveien 18 og Sandåsveien 4-6, var i sin tid for de yngste beboerne en herlig badedam. Grunnforhold og ikke minst en svært høy "vannskatt" gjorde at badedammen ble fjernet. Badedammen var et trivelig tilskudd til miljøet så lenge det varte. Uttrykket "Bassenget" blir fortsatt brukt når det arrangeres ulike sammenkomster i borettslaget, som juletretenning og sommerfest, eller vi annonserer at vi får container og lignende. Så da vet du hvorfor det kalles "Bassenget".

Kunst omgir vi oss også med her i Rødtvet Borettslag.

- På enden av høyblokka, står Ørnulf Basts, "Lengsel mot Havet".
- På det høyeste punktet mellom blokkene troner selve symbolet vårt. "Pelikan" skapt av Skule Vaksvik.

Borettslaget har en lang og detaljert historie, dette er bare litt av den.

## Vedlikehold

Det vil til enhver tid foregå nødvendig vedlikehold og oppgradering av større eller mindre art i borettslaget, både innendørs og utendørs.

Vaktmester og styret i Rødtvedt Borettslag utarbeider hvert år vedlikeholdsplan og et årshjul. Dette er nyttig verktøy for både styret og vaktmester når vi setter opp budsjett og aktivitetsplan år for år. Oppdatert vedlikeholdsplan medfølger alltid innkallingen til generalforsamlingen.

I innkallingen vil det også være en oversikt over alt større vedlikehold som har blitt utført i lagets historie. Denne oversikten kan du også få kopi av ved å kontakte styret.

Under punktet vedlikehold vil vi også nevne at både borettslaget og du som beboer er underlagt ulike krav til vedlikehold. Disse kravene er beskrevet i borettslagets vedtekter under følgende punkt:

### **5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

### **5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

Til tross for at du litt lenger bak i heftet finner en egen side viet kjøkken&bad vil vi, i forbindelse med vedlikehold, liste opp noen gode og viktige "våtromstips":

1. Alle i boligen bør vite hvor hovedstoppekranen (e) er og hvordan den/de brukes. Steng kranen(e) når du reiser bort.
2. Vannskader oppstår oftest på badet. Lukket dusjkabinett anbefales (se punkt under «Kjøkken & Bad»).
3. Ikke bruk vaske- eller oppvaskmaskin om natten eller når du ikke er hjemme.
4. Bytt ut gamle slanger til vaske- og oppvaskmaskin.
5. Rens sluket med jevne mellomrom.
6. Ring rørlegger umiddelbart ved vannlekkasje og forsøk å fjerne vannet.
7. Bruk godkjente fagfolk ved renovering og oppussing av bad.
8. Sjekk med jevne mellomrom at rør og kraner er i forsvarlig stand.

## Ventilasjon

En ting som er svært viktig, er ventilasjonen i leiligheten din.

Da borettslaget ble bygget ble ventilasjon i leilighetene basert på prinsippet om naturlig ventilasjon; varmluft, som er lettere enn kaldluft, trekker naturlig opp. Derfor er det montert ventiler/luftekanaler (piper) på takene av alle blokkene hvor varmluften fra leilighetene stiger opp og blir ventilert ut.

Dette fungerer bare så lenge du holder lufteluger på vegger og lufteslisser over vinduene åpne. Da vil uteluft trekke inn av disse lukene og slissene, og forsvinne ut av luftekanalene som går opp til taket.

Derfor skal man ikke montere kjøkkenventilator som er koblet til ventilasjonskanal/lufteluke på veggen. Det vil blokkere et punkt for utlufting. Vi anbefaler derfor å bruke kjøkkenventilator med kullfilter som ikke er koblet til ventilasjonskanalen.

Det er heller ikke gunstig å montere elektrisk vifte i ventilasjonsåpningen på badet da dette også kan resultere i dårligere ventilasjon i leiligheten når viften ikke går. Under eller nederst på badedør bør det være en spalte eller lufferist på 2-3 cm.

Ved oppussing er det viktig at du plasserer kjøkkenskap, baderomsinnredning, eller annet, slik at ventilasjonskanaler forblir åpne.

Andre ting som kan påvirke ventilasjonen negativ er plassering av møbler og varmeovner. Store møbler, som senger og sofaer, bør for eksempel plasseres litt ut fra vegg under vindu. Dette for å opprettholde god luftgjennomstrømning i leiligheten.

Ventilasjon er viktig for å bevare godt inneklime uten og unngå høy luftfuktighet. Er du usikker eller har spørsmål rundt dette temaet så kan du ta kontakt med vaktmester. Han har mye kunnskap om dette og kan gi deg gode råd og tips.



## Så til de viktige, praktiske tingene:

Hvem bestemmer?

Det er DU som bestemmer hvordan laget skal drives, som har det avgjørende ord i hvordan økonomien skal styres og hvilke oppgaver som skal prioriteres. I mai hvert år innkalles du, som andelseier i borettslaget, inn til generalforsamling. Det er lagets øverste myndighet. På generalforsamlingen velges et styre, som er pålagt å utøve det generalforsamlingen har bestemt. I denne forsamlingen har alle andelseiere stemmerett.

### **Vaktmester**

Vaktmesteren vår heter Rolf-Arne Hansen. Han er både hyggelig og hjelpsom, men husk at han har normal arbeidstid, og henvendelser til ham skal skje i arbeidstiden. I arbeidstiden vil han være å finne et eller annet sted i området, eventuelt på verkstedet mellom Rødtvetveien 7 og 9, der han har telefon: 22 25 40 85. Er han ikke til stede, legg igjen beskjed på svareren eller ring ham på mobil: 97 77 48 15. Vaktmesteren skal ikke bistå med alminnelig arbeid i leilighetene, unntaket er selvsagt vannlekkasjer og andre tildragelser der det er risiko for større skader på bygninger eller andre av lagets beboere.

### **Nøkler**

Vi regner med at du har overtatt alle nødvendige nøkler og nøkkelbrikker til leiligheten fra den tidligere eieren. Nøkler og nøkkelbrikke til hovedinngang, kjeller, trimrom, og sykkelboder kan kjøpes på styrekontoret. Styret har ikke reservenøkler til leilighetene eller postkassene. Får du problem med noen av låsene til en av disse kan du kontakte vaktmester.

### **Pårørendeliste**

Med tanke på HMS eller uforutsette hendelser tilbyr Rødtvedt Borettslag et frivillig pårørenderegister. Dette er i tilfelle styret eller vaktmester trenger å få tak i beboer, eller informere noen med tilgang til leiligheten, eller som kan svare på spørsmål vedrørende eier(e) av leilighet. Informasjonen vil kun bli benyttet i tilfelle ekstraordinære behov og behandles konfidensielt i henhold til gjeldende regler og retningslinjer for personinformasjon. Styrets medlemmer og vaktmester har taushetsplikt.

### **Navneskilt**

Du trenger slike både på postkasse og på ringetablå utenfor inngangsdøren. Vi mener at det tar seg penest ut at disse er like. I dette heftet finner du et bestillingsark som vi ber deg fylle ut tydelig og levere på styrekontoret. Eventuelt kan du legge det i postkassen vår. Du kan selvfølgelig også sende oss en e-post og bestille skilt på den måten. Skilt til postkasse og navn på ringetablå er kostnadsfritt.

Navneskilt på leilighetsdøren din står du naturligvis fritt til å velge selv. Når det gjelder beboere i høyblokka minner vi om at du gjør lurt i å føye leilighetsnummeret til adressen din når du informerer familie og venner om hvor du bor. Da er det større sjanse for at posten din kommer fram.

## Fellesvaskerier

Det finnes et slikt i hver blokk. Før måtte man betale for å bruke vaskeriet, nå er dette inkludert i husleien. Men utstyret er kostbart, og husk at det er alle vi som bor her som må bære kostnadene når noe går i stykker og må repareres eller skiftes ut. Følg retningslinjene for vaskeriene som du finner lenger bak i heftet, så unngår vi forhåpentligvis unødvendige kostnader. Oppdager du feil eller skader, gi umiddelbart beskjed til vaktmester. Om du ikke har overtatt en vasketurlås etter boligens forrige eier, ber vi deg kontakte styret. Vi har en ordning med låsene, de festes på en tavle i vaskeriet slik at du selv og naboene vet når du skal vaske. Det finnes også regler for når vaskeriet kan benyttes, du finner mer om vaskeriene i retningslinjene lenger bak i dette heftet. Vi minner allikevel om den gode, gamle regelen om at man skal rydde og vaske etter seg slik at nestemann finner vaskeriet i samme stand som man selv ønsker å finne det. Og husk, det er kun beboere i Rødvedt Borettslag som kan benytte vaskeriene, og det til å vaske klær for medlemmer i egen husstand!

## Vedlikehold og endringer av leiligheten

Borettslagsloven slår fast at en ny andelseier overtar leiligheten i den stand den befinner seg, med plikt til alt innvendig vedlikehold. Denne plikten gjelder også eventuelle feil og mangler som måtte ha vært der ved overtakelsen. Eventuelt kan du kontakte tidligere eier av leiligheten.

Har du planer om større oppussing- eller rehabiliteringsarbeid kan det være fornuftig å kontakte styret eller vaktmester. Det er ved slikt arbeid visse hensyn en må ta med tanke på blant annet rør, bærevegger, ventilasjon, med mere. Har du planer om større endringer i leiligheten ta kontakt med oss.

## Avfall

Det er i Oslo innført kildesortering av avfall, sånn er det også i Rødvedt Borettslag. Kildesortering innebærer at papp og papir skal i egne beholdere merket papir. Mat og plastavfall kastes i spesielle poser. Annet restavfall i vanlige poser. Poser til plast og matavfall fås på butikken, mer informasjon rundt dette kan du få av styret eller vaktmester.

I tilknytning til hver blokk vil du finne deponeringssteder for alminnelig husholdningsavfall. Der er det også satt opp mottaksstasjoner for papiravfall. På hjørnet av Rasmus Engers vei og Sandåsveien, samt ved nedgangen til Rødvet T-banestasjon, er det satt opp beholdere for glass. Beholderne for klart glass kan også brukes til metallbokser av ulike slag. Vi gjør oppmerksom på at bokser som har vært brukt til f. eks maling eller andre kjemikalier skal behandles som spesialavfall. Har du spesialavfall du ønsker å bli kvitt, som for eksempel malingsbokser, kan du ta kontakt med vaktmester for mer informasjon.

En til to ganger i året bestiller vi container sånn at vi alle har mulighet til å kaste større ting. Dato for når det kommer container blir annonsert på infotavlene i oppgangene, på hjemmesiden og i rundskriv. Skal du kaste store søppelsekker må de være gjennomsiktige. Sorte og ugjennomsiktige sekker vil resultere i at borettslaget får et ekstra gebyr å betale. For øvrig er gjenbruksstasjonen på Haraldrud innen rimelig nærhet. Ved bruk av appen «Oslokkelen» er det gratis for privatpersoner å bli kvitt avfall her, opptil 20 ganger per år. Ved oppussing, eller andre hendelser som produserer unormalt mye avfall finnes det

firmaer du kan kontakte for bortkjøring av søppel. I forbindelse med oppussing må materialer eller avfall ikke plasseres utenfor, i oppganger eller andre fellesareal, verken løst eller i for eksempel I-sekk. Vi har 355 leiligheter og det er til enhver tid noen som pusser opp. Blant annet grunnet brannsikkerhet er det viktig at ting ikke blir lagret utenfor egen leilighet.

### **Dyrehold**

Det er tillatt å holde husdyr i Rødtvedt Borettslag. Vi minner om at hunder ikke skal luftes inne på borettslagets område eller være til sjenanse forøvrig. Se regler for hundehold lenger bak i heftet.

### **TV og internett**

Vi har fiberbasert kabel-tv med rabatterte bredbåndstilknytning levert av Telenor, en såkalt «Komplett-avtale». Det innebærer at alle leiligheter er utstyrt med TV-dekoder og ruter. TV-dekoderen inneholder et stort utvalg av tv-kanaler. En del av kanalene er fast bestemt gjennom en gitt kanalpakke. Ruterens som finnes i leiligheten inneholder en basishastighet. Det er mulig å kjøpe flere kanaler eller øke bredbåndshastighet utover «Komplett-avtalen».

Dersom du har spørsmål angående ruter, internetthastighet, dekoder eller kanalpakke, eller ønsker å gjøre endringer på noen av disse, bes du om å kontakte Telenor direkte.

Kundetelefon Telenor: **915 09 000**

E-post: [www.telenor.no](http://www.telenor.no)

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

### **Parabolantennener**

Det er ikke tillatt å montere parabolantennener på fasaden. Det må heller ikke monteres parabol på balkongene med mindre de settes opp på en slik måte at de ikke stikker utenfor fasaden og ikke festes i balkongprofilene. I høyblokka er det i tillegg restriksjoner på boring og skruing i betongen i hage eller på balkong.

### **Parkeringsplasser**

Parkeringsplassene følger ikke med leilighetene, og det er vaktmester som sørger for fordeling av plasser som beboere betaler månedlig leie for. En del av plassene er utstyrt med el-uttak for motorvarmer eller kupévarmer. Dessverre er strømkapasiteten for lav til at en kan bruke begge deler samtidig. Vi vil også be om at man forsøker å begrense strømbruken mest mulig. Skru av kupé- eller motorvarmer utover behov, fremfor å la denne stå tilkoblet time etter time. Tenk på strømbruken og bruk en timer slik at du kun buker strøm som er høyst nødvendig. Husk også at utstyr som kupé- og motorvarmer skal være tilkoblet i henhold til forskrifter for slikt. Å legge ledning i klem i bildøra for å koble til en vanlig vifteovn er ikke godkjent tilkobling.

Flere og flere kjøper el-bil. Det elektriske anlegget på p-plassene er imidlertid verken planlagt eller dimensjonert for lading av el-bil, men vi har noen få plasser dedikert til dette.

Ønsker du parkeringsplass kan du ta kontakt med vaktmester for å komme på venteliste for tildeling av plass. Se ellers «Retningslinjer for leie av parkeringsplass» lenger bak i heftet.

Når det gjelder kjøring og parkering inne på borettslagets område, ber vi om at det kun skjer når det er absolutt nødvendig. Borettslaget har avtale med et firma som kontrollerer feilparkering i laget. Pass på at verken du eller dine gjester parkerer inne på lagets område, eller parkerer på en av de reserverte plassene.

Leier du p-plass og noen har tatt plassen din når du skal parkere må du selv kontakte firmaet som overholder parkeringen. Navn og telefonnummer til firma finner du på skiltene ved p-plassene.

I tillegg til dette har Bilkollektivet 3 plasser hos oss hvor det står biler til disposisjon, her kan alle leie bil. For detaljer kan du gå inn på [www.bilkollektivet.no](http://www.bilkollektivet.no)

### **Arrangement**

Vi avholder flere arrangement i løpet av året. Vi nevner blant annet den hyggelige tradisjonen med tenningen av borettslagets julegran første søndag i advent. Da har vi sang og gang rundt treet, samt servering av gløgg og pepperkaker.

Så har vi Rusken-aksjon der vi samles for å rydde og rake. Etter at jobben er gjort serveres mat og drikke.

Etter feiringen av vårt 40 års-jubileum sommeren 2002, er det innført et fast årlig sommerarrangement i juni med underholdning og matservering. I tillegg arrangeres som oftest busstur til Sverige et par ganger i året.

Styret oppfordrer på det varmeste å komme på arrangementene da de er veldig hyggelige, og også er med på å skape det gode bomiljøet og felleskapet vi alle ønsker ☺

For øvrig ønsker vi velkommen alle forslag og initiativ fra beboerne som kan bidra til enda større trivsel og et bedre bomiljø.

### **Grillplasser**

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill i hager og på balkonger. Selv med elektrisk grill vil det fort trekke matlukt inn til naboen. Ønsker du å grille anbefaler vi derfor at du helst bruker en av de to koselige grillplasser i borettslaget. Den ene er i "bassenget", den andre er ved Rødtvetveien 11.

### **Parselhager**

Vi har et antall parselhager her i borettslaget der du kan dyrke dine egne grønnsaker eller annet. Ta kontakt med styret eller vaktmester hvis du er interessert.

## **Trimrom**

Rødtvedt Borettslag har et godt utstyrt trimrom. Her finnes det vekter og ulike apparater. Rommet ligger i kjelleren i Rasmus Engers vei 2d. Du får tilgang dit ved å deponere 200,- for en nøkkel. Denne fås på styrekontoret som har åpent hver torsdag fra 19.00-20.00.

Husk å bruke apparatene med forsiktighet, både for å unngå skade på deg selv, men også for at apparatene, som er relativt dyre, skal vare så lenge som mulig. Og apropos kostnader, det er alle vi som bor her som betaler for dette trimrommet, det er derfor kun de som bor i borettslaget som kan trene her og det er ikke anledning til å ta med andre for å trene. Trimrommet har åpent mandag - lørdag 08.00 - 21.00, søndag 10.00 - 21.00.

Til slutt minner vi om at all trening skjer på eget ansvar!

## **Flaggdager**

Alle leiligheter har fått utdelt flagg med flaggstang, og har utvendig feste for dette. Vi oppfordrer alle til å flagge på offentlige flaggdager.

Når en av våre naboer går bort kan styret om ønskelig markere dette ved å flagge på dagen for begravelsen/bisettelsen. Dette kan vi kun gjøre dersom pårørende ytrer ønske om dette. Gi i så fall beskjed til styret om tidspunkt for dette hvis det er ønskelig med flaggmarkering.

## **Informasjon**

Styrets mål er å informere så grundig som mulig om alt som skjer i laget. Det gjør vi dels ved oppslag i de enkelte oppgangene, dels ved hjelp av rundskriv til alle beboerne, samt på vår hjemmeside [www.rodtvedtbrl.no](http://www.rodtvedtbrl.no)

## **Alminnelige hensyn**

Håpet er at i utgangspunktet skal vi alle kunne leve på den måten vi helst vil her i borettslaget. Er det noe man opplever som sjenerende er det best å snakke med hverandre og komme til en enighet om hvordan naboforholdet bør være. Samtidig er vi forskjellige vi mennesker, og derfor har det vært nødvendig å sette opp et sett med regler for hva en kan og ikke kan i et bofelleskap. Vi i styret ber om at du setter deg grundig inn i de reglene som gjelder. Ellers kan vi vel sånn i sin alminnelighet si at når en bor så tett innpå hverandre, som en gjør i blokkbebyggelse, er det viktig å ta hensyn og å vise litt romslighet. Viktig er det også å holde alle inngangsdører og kjellerdører låst. Bruk porttelefonen og slipp ikke inn mennesker du ikke kjenner.

Husk at Rødtvedt Borettslag er VÅR eiendom og VÅRT ansvar.

Vær med og skap et trygt og trivelig bomiljø ☺

Til slutt vil vi minne om Kardemomme-loven, som ideelt sett er den eneste loven vi trenger: «Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre som man vil».

**Med vennlig hilsen  
Styret desember 2023**

## Kjøkken og bad

Her kommer informasjon om kjøkken & bad. De to "viktigste" rommene i en leilighet, og der hvor du kan få de dyreste overraskelsene. Vi skal gi deg litt info og noen tips slik at du kan unngå de store problemene og utgiftene.

Styret foretar jevnlig kontroll for å hele tiden være sikker på at tilstanden på rørsystemet er tilfredsstillende. Med jevne mellomrom iverksetter vi spyling av avløp slik at vi minimerer risikoen for tette rør og avløp.

Når det gjelder våtrom, altså badene våre, så ble Rødtvedt borettslag bygget tidlig på 60-tallet. Den gang hadde man helt andre krav og rutiner når det gjaldt våtrom, da var det «lørdagsbadet» som var regelen. Senere har bruken av våtrom endret seg radikalt, nå er badet blitt mer ett «velvære-rom» og dusj- og badefrekvens er nå en helt annen enn på tidlig 60-tall. Dette har resultert i helt andre krav til hvordan våtrom nå bygges, og våtromsnormen er blitt etablert. Alle bad som nå bygges, eller pusses opp, skal følge våtromsnormen. Vi har derfor i gjentatte rundskriv minnet om at badene våre opprinnelig ikke ble konstruert for vannsøl direkte på gulv og vegger. Det å dusje direkte på vegger og gulv er derfor ikke en godkjent løsning hvis ikke grunnarbeidet er korrekt utført da dette med tid og stunder vil kunne resultere i fukt- og vannskader. Mange er i den tro at bare man flislegger så er man sikret mot vannskader/lekkasjer. Dette medfører ikke riktighet. Fliser er ikke tette, men slipper inn små mengder med fukt som over tid kan gi vannskade. Det er helt avgjørende at det er lagt en membran under fliser for å forhindre vannskader. I den forbindelse minner vi om at fukt- og vannskader på våtrom ikke dekkes av noen forsikring, men må dekkes av beboer i sin helhet!

Bestemmer du deg for en oppussing av badet er det derfor svært viktig at du bruker fagfolk som følger våtroms normen. Verdt å vite er det også at ved oppussing av bad dekker borettslaget deler av kostnadene til bytte av sluk. Skal du pusse opp kjøkkenet ditt så kan også borettslaget dekke deler av bytte av varmtvannsbereder. Ta uansett kontakt med styret eller vaktmester før du skal pusse opp bad eller kjøkken.

Så noen ord om kjøkken- og baderomsarmatur (vannkraner). Det er den enkelte beboers ansvar å sjekke at disse er i forsvarlig stand. Du må kontrollere at de ikke er "slarkete" eller lekker. Har du gamle kraner bør du skifte dem. Er du usikker på tilstanden på vannkranene dine må du kontakte rørlegger. Vaktmester eller styret videreformidler kontakt med rørlegger hvis du ber om det. Ved vannskade forårsaket av gamle vannkraner, vil den enkelte beboer bli belastet borettslagets egenandel.

Til slutt, gjør deg kjent med hvor i leiligheten stoppekranen(e) din er.

Har du spørsmål til noe av dette, ta kontakt med styret eller vaktmester så vil vi hjelpe deg ☺

## Balkong, betong og hage

Her følger noen viktige opplysninger angående balkong, betong og hage.

Det må ikke bores eller skrues i rammer og profiler på balkongene, heller ikke i skilleveggen mellom balkongene. Det er ikke lov å henge opp gardiner eller persiennner/markiser på balkongene, det er kun original solskjermingsgardin som er godkjent. Opplever du feil eller problemer med persiennner eller balkongluker tar du kontakt med vaktmester eller styret så vil vi hjelpe deg. Dette gjelder alle blokkene i Rødtvedt borettslag.

---

### Du som bor i høyblokka må i tillegg notere deg dette:

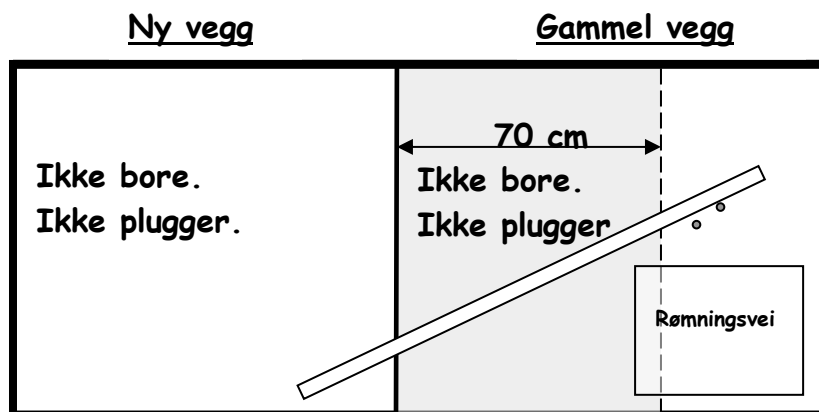
Høsten 2003 ble betongen rehabilitert på høyblokka i Rødtvetveien 16. Det viste seg at betongen var så skadet at det måtte installeres katodisk beskyttelse. Dette innebærer at det er koblet strøm til armeringen!

### Det går derfor strømførende kabler i gulv, vegger og tak på balkongen. Disse må ikke skades!

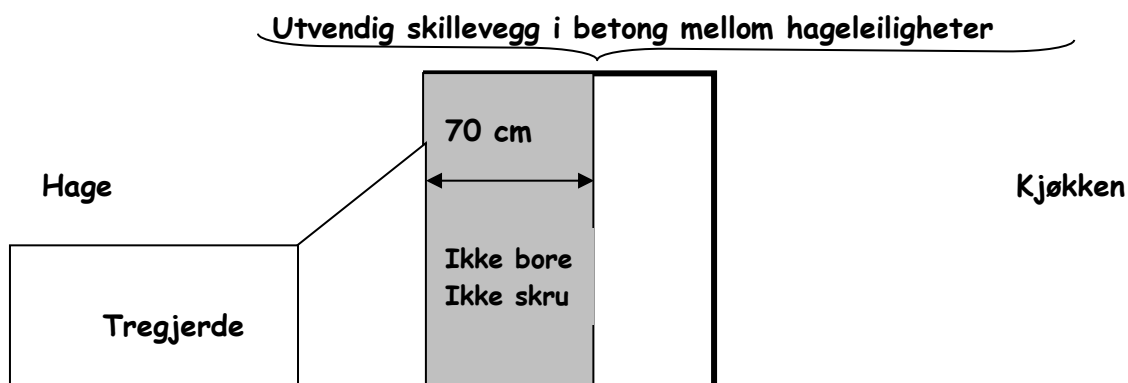
Veggen inn mot kjøkkenet har ingen slike restriksjoner.

Husk også at rømningsveiene ikke må sperres av store tunge gjenstander, dette på grunn av brannsikkerheten.

Nedenfor er det en tegning som viser hvor det ikke må bores eller skrues. Er du allikevel i tvil så ta kontakt med styret eller vaktmester.



Likeledes er det, av samme årsak, restriksjoner på hvor man kan skru og bore på hagesiden for de som bor i første etasje i høyblokka. Se tegning under.



# Husordensregler

Sist endret på ordinær generalforsamling 25.05.2005

Sist endret på ordinær generalforsamling 23.05.2007

Sist endret på ordinær generalforsamling 21.05.2008

Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2012

Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017

Sist endret på ordinær generalforsamling 07.05.2019

Sist endret på ordinær generalforsamling 20.05.2020

Sist endret på ordinær generalforsamling 10.05.2021

Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2023

## 1. Vanlige bruksregler for borettslag

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

## 2. Fellesareal

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

## 3. Trappevask

- 3.1 Innvendig renhold av borettslaget besørges av innleid firma.

## 4. Tørking og lufting av tøy

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

## 5. Avløpsrør

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

## 6. Søppel

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

## 7. Mating av fugler og ville dyr

- 7.1 Mating av fugler og ville dyr er ikke tillatt



## **8. Bil, motorsykelkjøring og parkering**

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

## **9. Balkonger, hager og fasader**

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

## **10. Låsing av utgangsdører**

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

## **11. Ansvar**

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

## **12. Diverse**

- 12.1 Alle henvendelser til styret vedr. klager må foregå skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.
- 12.2 Mulige meldinger fra styret eller forretningsfører til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene, som er en del av leiekontrakten.

# Vedtekter for Rødtvedt Borettslag

## Org.nr. 947954636

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

## Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

### **4-2 Overlating av bruk**

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## **Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens § 5-13 og 5-15.

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

## **Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder, de andre medlemmene og varamedlemmene er to år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

# Generalforsamlingen

## 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

## 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

## 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

## 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

## 9-5 Møterett

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

## 9-6 Møteledelse og protokoll

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

## 9-7 Stemmerett og fullmakt

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



## **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# Ordensregler for vaskeriet

**Vedtatt på ordinær generalforsamling 25.05.2005**

**Sist endret på ordinær generalforsamling 21.05.2008**

**Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2012**

**Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2017**

**Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2023**

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

## 1. VASKETIME.

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

## 2.VASKEMASKINEN.

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

## 3.DIVERSE.

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

**Vaskeriet forlates slik du selv ønsker å finne det.**

**All bruk av vaskeriet gjøres på den enkeltes ansvar.**

**Trivsel er ett felles ansvar.**

# Retningslinjer for leie av parkeringsplass

**Sist endret på ordinær generalforsamling 10.05.2001**

**Sist endret på ordinær generalforsamling 21.05.2008**

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

## Hundehold

**Sist endret på ordinær generalforsamling 10.05.2001**

**Sist endret på ordinær generalforsamling 25.05.2005**

**Sist endret på ordinær generalforsamling 09.05.2023**

Det er tillatt å holde hund i borettslaget.

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

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

## Sjekkliste for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten

Sjekkpunkter	Ja	Nei
<p><b>Er låsen på sikringsskapet i orden og nøkkelen på plass?</b></p> <p><i>Sørg for at uvedkommende ting ikke oppbevares i skapet, og at kurser/brytere er merket og lett å lokalisere.</i></p>		
<p><b>Trekker du ut støpselet på forbruksapparatene dine etter bruk?</b></p> <p><i>Eks. lader til pc/mobil, kaffetrakter, brødrister, hårføner og lignende</i></p>		
<p><b>Hvis du har av/på knapp på TV, skrur du den av hver kveld?</b></p> <p><i>På grunn av tordenvær bør du trekke ut antenne- og strømkabel når du reiser bort.</i></p>		
<p><b>Elektriske ledningsopplegg bør etterses med jevne mellomrom, gjør du det?</b></p> <p><i>Se/kjenn om noe er unormalt varmt. Sjekk om du har slitte brytere og stikkontakter eller tørre/sprukne ledninger.</i> <b>Er du i tvil, eller du oppdager feil, kontakt umiddelbart elektriker!</b></p>		
<p><b>Er noen av dine panelovner/gjennomstrømningsovner tildekket?</b></p> <p><i>Dette er en av de største årsakene til brann, sjekk dette jevnlig.</i> <i>Fjern alt som tildekker ovnene og tørk aldri klær på eller over ovnen.</i></p>		
<p><b>Har det hendt at du har glemt å slå av platen på komfyren?</b></p> <p><i>Det finnes utstyr (komfyrvakt) på markedet som kobler ut komfyren hvis du glemmer den.</i></p>		
<p><b>Bruker du vifteovn som permanent varmekilde?</b></p> <p><i>Vifteovn må kun brukes når du er tilstede og har tilsyn med den. Plasser den stødig og ikke i nærheten av brennbare ting. Rens ovnen regelmessig for støv.</i></p>		
<p><b>Bruker du skjøteledning til annet enn lamper? (f.eks. varmeovner)</b></p> <p><i>Det bør du i tilfelle ikke gjøre. Skjøteledninger tåler oftest mindre strøm enn kablene i det faste strømmettet. Bruker du skjøteledning som «fast installasjon» så kontakt en elektriker for å få montert flere faste stikkontakter.</i></p>		
<p><b>Renser du jevnlig filter i tørketrommel og/eller kjøkkenventilator?</b></p> <p><i>Slike filter må renses ofte. Tette filter kan forårsake brann.</i></p>		

# RINGEKLOKKE- OG POSTKASSESKILT

Hei!

I Rødvedt Borettslag ønsker vi at alle skal ha like skilt på postkasser og utvendig ringeklokke, det gir et ryddig og oversiktlig inntrykk. Du må derfor ikke klistre på lapper, skrive med tusj eller lignende på verken postkasse eller ringeklokkeskilt. For å få skilt til postkasse og ringeklokke fyller du bare ut dette skjemaet her.

Skjemaet kan du enten levere på styrekontoret i Rasmus Engers vei 2a i åpningstiden (torsdager 19-20), eller du kan legge det i postkassa vår utenfor.

Du kan også sende oss en e-post på: [styret@rodtvedtbrl.no](mailto:styret@rodtvedtbrl.no)

Skiltene leveres i løpet av et par ukers tid, og du betaler ingenting for det.

Husk å skriv **TYDELIG OG MED STORE BOKSTAVER**.

På ringeklokkeskiltet er det ikke så stor plass, der er det stort sett plass til maksimalt 2 navn.

På postkasseskiltet er det litt bedre plass.

Ringeklokkeskilt .....

Postkasseskilt: .....

.....

Navn:

Adresse:

Leilighetsnr:

Tlf:

Navn på tidligere eier av leilighet:

Hva står det på postkasse/ringeklokke nå:

### **Pårørendeliste/kontaktpersoner**

Styret har opprettet et frivillig pårørenderegister.

Dette er i tilfelle styret eller vaktmester trenger å få tak i beboer, eller informere noen med tilgang til leiligheten, eller som kan svare på spørsmål vedrørende eier(e) av leilighet. Informasjonen vil kun bli benyttet i tilfelle ekstraordinære behov og behandles konfidensielt i henhold til gjeldende regler og retningslinjer for personinformasjon.

Vi minner om at styrets medlemmer og vaktmester har taushetsplikt.

### **Jeg gir styret tillatelse til å lage en pårørendeliste**

Navn: \_\_\_\_\_ Adresse/leilighetsnr. \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_ Telefonnr. \_\_\_\_\_

E-post adresse: \_\_\_\_\_

Sted&Dato: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

# Rødtvedt Borettslag

«et trygt og trivelig borettslag»





