

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-26-0006 . Vår ref.: 0559-1-113

Dato: 26.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Måltrostskogen Borettslag
Organisasjonsnr: 950441917
Andelseier: Sunde, Anita
Medeier:
Leilighetsnummer: 113
Adresse: Grindbakken 4, 0764 OSLO
Andelsnummer: 13
Gnr. 33
Bnr. 2314

Borettsinnskudd: Kr. 203 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 72059905.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

Garasje medfølger leiligheten: Ja. Borettslaget har tilrettelagt for lading av elbiler i garasjeanlegget. Dersom man ønsker å installere lader på egen parkeringsplass, kan dette kun gjennomføres av elektriker godkjent av borettslaget og laderen må følge borettslagets regler for elbilladning. Beboere som ønsker å installere lader oppfordres til å lese gjennom informasjon om temaet publisert på Vibbo, og evt. ta kontakt med styret dersom man har spørsmål. Parkering medfølger leiligheten: Borettslaget disponerer noen gjesteparkeringsplasser, og disse er til fri disposisjon for andelseiernes gjester.

Bod medfølger leiligheten: Ja, men ikke for leilighetene som ligger i tredje etasje. Borettslaget har derimot 22 boder for utleie fortrinnsvis til andelseierne i 3. etg. Disse leieforholdene utløper senest ved salg av andelen, og boden fordeles da av styret iht et eget reglement.

Lån: Fellesgjelden ble refinansiert i OBOS-banken i midten av 2024, og har avdragsfrihet fram til juni 2026. Etter den avdragsfrie perioden er over betales lånet tilbake over 25 år. Dersom rentenivået ikke endres og økonomien i borettslaget er stabil, vil det sannsynligvis medføre økning med ca. 20% på felleskostnadene fra og med juni 2026.

Felleskostnader: Ordinære forvaltningskostnader er inkludert i felleskostnadene, men det fremkommer et tilleggsbeløp for bod for et gitt antall andelseiere. Hjemmeside: <https://vibbo.no/maltrostskogen> Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkler bestilles av styret via maltrostskogen@styrerommet.no. Nøkkelbestillinger belastes den enkelte. Postkasseskilt er påbudt, og kan ordnes gjennom feks Mister Minit på Røa (eget design eller andre tilbydere kan også benyttes).

Heftelser/Merknader: Bestemmelse om vann/kloakkledninger samt garasje/parkering. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen. Andre merknader: Styremedlem Kirsten Barrum har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget. Borettslaget ber megler legge styret på kopi i sin korrespondanse. Utvendige grøntområder er fellesareal, ingen har enerett. Forandring/Utbedring av boligens eksteriør er søknadspliktig styret og kan samtidig være meldepliktig Plan- og Bygningsetaten. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.:	60308131389
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,70%
Restsaldo	60 417 413,02
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei
Avdragsfrihet til og med september 2026	

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 266,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 266,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	486,-
Fradragsberettigede kostnader:	26 220,-
Annen formue:	6 591,-
Gjeld:	509 118,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenummer:	60308131389
Restsaldo:	509 118,36
Kapitalkostnader:	5 982,98
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i september 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 509 118,36,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ulf B. Karlsen pr. e-post: ulf.karlsen@obos.no eller telefon: 22 98 14 15.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Haakon Martinsen, e-post: maltrostskogen@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir brett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER FOR MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling den 09.09.1986. Endringer vedtatt på generalforsamlingene 03.06.1987, 31.05.1989, 20.04.1999, 02.06.2016, 02.04.2019, 23.05.2019, 27.04.2021 og 23.05.2023

1. INNLEDNING.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og godt naboskap, og å sikre ro og orden på borettslagets område. De supplerer borettslagets vedtekter i form av mer detaljerte regler om opptreden på borettslagets område.

2. REGELVERK

2.1 Følgende regler gjelder for Måltrostskogen Borettslag:

1. Borettslagsloven.
2. Borettslagets vedtekter (tilgjengelig på Vibbo)
3. Husordensreglene.
4. Generalforsamlingsvedtak.
5. Styrevedtak.

2.2 Ved brudd reglene i punkt 2.1 kan andelseier ilegges muntlige eller skriftlige advarsler.

Gjentatte og/eller graverende brudd på reglene kan gi styret rett å pålegge andelseier å selge sin andel, jfr borettslagsloven § 5-22, og/eller fravikelse fra leiligheten etter tvangfullbyrdsloven kapittel 13, jfr borettslagsloven § 5-23.

Andelseier har også ansvar for at reglene overholdes av andre beboere i husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

3. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser om saker som ønskes behandlet av styret eller utvalg bør sendes styrets epostadresse eller sendes som melding til styret på Vibbo.

4. OVERLATELSE AV LEILIGHETEN TIL ANDRE

Borettslaget har til formål å skaffe bolig til andelseierne og deres husstand. At andelseierne selv normalt bor i borettslaget, bidrar til et godt bomiljø. I samsvar med borettslagsloven inneholder derfor vedtektenes punkt 4-2 begrensninger i adgangen til å overlate bruken av leiligheten til andre.

5. ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

5.1 Inngangsdørene til oppgangene og kjellergangene skal alltid holdes låst.

5.2 Lys i inngangspartier skal ikke stå på unødig

6. BRUK AV LEILIGHET.

6.1 Støy

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og 07.00.

Støyende arbeid som boring, pussing og banking skal kun foregå i tidsrommet mandag -fredag 08:00-19:00 og lørdag 10:00-17:00. Slike arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager, samt påske-, pinse-jul. og nyttårsaften etter klokken 16.

Ved langvarig støyende arbeid skal blokken varsles på forhånd ved oppslag på oppslagstavler og/eller oppslag på Vibbo.

6.2 Musikk og sang

Musikk- og sangundervisning er vanligvis ikke tillatt, men dersom det foreligger samtykke fra naboene, kan eventuelt godkjenning innhentes fra styret. Musikkøvelse/utøvelse av musikk er bare tillatt i samme tidsrom som pkt 6.1.

6.3 Vann og avløp.

Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til tilstoppelse av eller skade på felles avløp, for eksempel ved utslipp av fett. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker i klosett og avløp. Ved skade på eget eller felles avløp vil den beboer som har forårsaket denne skade belastes for eventuelle utgifter.

Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet i rørene ikke fryser. Når leiligheten forlates for mer enn to døgn, bør stoppekranene for vann i leiligheten stenges

6.4 Brannvern.

Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel bør ikke benyttes når beboer ikke er til stede.

Enhver andelseier er ansvarlig for å ha tilstrekkelige antall brannvarslere i sin leilighet og at disse til enhver tid fungerer. Borettslaget holder ett brannslukningsapparat til hver leilighet. Utstyret tilhører leiligheten og må ikke fjernes. Det anbefales plassert slik at det er lett tilgjengelig.

Som eier av bygningen har også borettslaget et ansvar for brannsikkerheten. Andelseierne plikter å gi styret eller den styret engasjerer tilgang til leiligheten for å sjekke tilstanden til brannslukningsapparater og brannvarslere.

Dersom det er feil ved slukkingsutstyr eller det trengs å skiftes, må du straks melde fra til vaktmester eller styret.

6.5 Leiligheten må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre beboere. Eksempelvis bør man:

- ikke støye i oppganger.

- varsle naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene, se pkt. 6.1.

6.6 Næringsvirksomhet

Leiligheten må ikke benyttes til næringsvirksomhet dersom dette vil være til sjenanse for naboene.

6.7 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er basert på felles loddrette kanaler med avtrekksvifte på taket. Friskluft tas inn gjennom ventiler i yttervegg samt vinduer/dører i den enkelte leilighet, og «brukt» luft suges ut gjennom ventiler på kjøkken og bad som er koblet til den ventilasjonskanalen for oppgangen. For at anlegget skal fungere som forutsatt må en eller flere av friskluftsventilene på vegg og i vinduer/dører være åpne.

Mekanisk vifte på bad er ikke tillatt.

Avtrekksvifter på kjøkken eller fra tørketromler skal aldri ledes ut gjennom yttervegg eller kobles til felles avtrekk da dette skaper problemer for ventilasjonen i bygget.

6.8

Andelseier er ansvarlig for at det elektriske anlegget fra og med sikringsskap og inn i leiligheten til enhver tid er i henhold til gjeldende lover og regler. Arbeider på det elektriske anlegget skal utføres av godkjent elektriker.

7. BRUK AV BALKONGER (østsiden) OG TERRASSER (vestsiden mot Bogstadvannet)

7.1 Betongoverflater på balkonger og terrasser er behandlet med spesialmidler for å hindre korrosjon, og er til dels også utstyrt med katodisk beskyttelse. Det er derfor ikke tillatt å bore i betongen på terrasser eller balkonger, eller å legge fastmonterte fliser, skifer, eller andre former for fast montert belegg her. Fliser, treverk ol må være avtagbart og kan monteres på plastklosser eller trelekter. Løse trelemmer etc er tillatt.

7.2 På terrassen skal området nærmest veggen inn mot leilighetene holdes fri for snø og is.

Salt må ikke brukes for å fjerne is eller snø på terrasser eller balkonger.

Ved rydding av snø og is hvor man kommer i direkte kontakt med betongoverflaten må det benyttes plastspade, ikke metallspade

7.3 Det er forbudt å bruke kullgrill på balkong eller terrasse. Elektrisk grill og godkjent gassgrill kan benyttes dersom denne ikke er til sjenanse for naboene.

7.4 Avløp og renne på terrassen må holdes rene til enhver tid.

7.5 Balkongene er veldig synlige for andre beboere/besøkende og skal ikke brukes som synlig lagringsplass.

Snorer for klestørking må ikke strekkes høyere enn rekkverket på balkongen.

7.6 Det er ikke tillatt å lufte, banke eller riste tepper, tøy o.l. utover balkong/terrassekanten.

8. FORANDRINGER, TILBYGG ETC.

8.1 Forandringer av fasaden, herunder innglassing av terrasser og balkonger eller oppføring av utvendige boder eller piper kan ikke gjøres uten styrets skriftlige samtykke, jf. vedtektenes punkt 4-3 annet avsnitt. Styret kan sette vilkår for slikt samtykke.

8.2 Det er ikke tillatt å montere varmepumper i leilighetene, da disse vil medføre støy, og ødelegge for eksisterende ventilasjon i bygget.

8.3 For arbeider på terrasser og balkonger vises til punkt 7.1.

8.4 Utvendige antenner kan ikke settes opp uten styrets samtykke.

9. INDRE VEDLIKEHOLD

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, jfr. pkt 5 i vedtektene og borettslagsloven.

10. KJELLERGANGER OG OPPGANGER

10.1 Sportsutstyr, sko, støvler, m.v. skal plasseres i leiligheten eller egen bod og ikke i oppgangene.

10.2 Sykler skal parkeres i sykkelstativene i kjellergangene. Det forutsettes at sykler som parkeres her er i jevnlig bruk i deler av året. Det er ikke tillatt å lade elektriske sykler eller sparkesykler i kjellergangene.

Akebrett, kjelker, trehjulssykler og annet utstyr for barn som er i bruk kan lagres på hyllene i kjellergangene.

Det er forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller liknende kjøretøy i kjellerboder eller andre fellesareal innendørs.

For øvrig skal fellesarealer skal ikke benyttes til lagringsplass. Hensatte gjenstander kan bli fjernet uten varsel.

10.3 Barnevogner som er i jevnlig bruk kan parkeres i oppgangen 1. etasje eller i underetasje under trapp så sant de ikke er til hinder for rømningsvei. Barnevogner skal fjernes på dager med trappevask.

10.4 Utsmykking av fellesrom/oppganger kan foretas etter samråd med beboerne i oppgangen. Utsmykking i form av møbler, planter etc som hindrer vask eller rømningsvei eller er brennbare er ikke tillatt.

11. SØPPEL OG AVFALL.

11.1 Oslo Kommunes regler for kildesortering skal følges. Posene skal ikke mellomlagres i oppgang eller andre fellesareal, men legges i containere i søppelskurene. Bruk dobbelknote på poser og lukk lokket på søppelkonteiner tett etter bruk. Ikke legg avfall i containere som er fulle dersom det er ledig plass i andre containere samme sted.

11.2 Papp og papir kastes i egne containere i søppelskurene. Pappesker skal brettes eller tråkkes flate.

11.3 Glass og metall, kastes i konteinere fra renovasjonsetaten, for tiden utplassert i begge ender av Hvitveisbakken.

11.4 Elektronisk/elektrisk avfall kan leveres gratis til gjenbruksstasjoner eller til forhandlere som selger tilsvarende produkter.

11.5 Farlig avfall, herunder maling eller brennende væsker, leveres til nærmeste gjenbruksstasjon.

11.6 Borettslaget vil normalt bestille konteinere for kasting av grovavfall to ganger i året, som regel i forbindelse med vår- og høstdugnader.

12. DYREHOLD.

12.1 Det er tillatt å holde husdyr så lenge dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne, og reglene nedenfor følges.

12.2 Innenfor borettslagets område skal hunder alltid føres i kort bånd, også i tider på året det ikke er offentlig båndtvang.

12.3 Dyrets eier skal umiddelbart fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom.

12.4 Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

12.5 Dyrets eier er erstatningsansvarlig for skader som dyret forårsaker.

12.6 Dyr skal ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for naboene.

12.7 Avkom etter dyret kan ikke beholdes utover 4 måneder uten godkjenning fra styret.

12.8 Dersom et dyrehold er til urimelig sjenanse for andre beboere, og ulempene ikke bringes til opphør etter andelseieren har fått en advarsel fra styret, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslaget.

13. FELLESAREAL UTENDØRS.

13.1 Hele borettslagets uteareal er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om.

13.2 Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område med gjerder eller beplantning.

13.3 Beplantning av en blokks felles grøntareal kan foretas etter samråd med beboerne i blokken og grøntutvalget (dersom et slikt utvalg er opprettet). Beplantning på fellesarealer skal ikke hindre bilførere i å oppdage voksne eller barn som kommer fra oppganger og stikkveier.

13.4 Oppslag skal fortrinnsvis henges på oppslagstavlene i gangene, og bare festes på borettslagets ytterdører eller søppelskur når det er helt nødvendig. Den som har hengt opp oppslag skal selv ta disse ned når de ikke lenger er aktuelle.

14 KJØRING OG PARKERING PÅ BORETTSLAGETS UTEAREAL.

14.1 Gang- og sykkelveier.

På borettslagets gang- og sykkelveier er det for motoriserte kjøretøy kun tillatt med korte stopp for av- og pålessing av tyngre varer/bagasje, eller påstigning/avstigning for bevegelseshemmede. Kjøretøyet må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy eller annen ferdsel. All kjøring skal foregå hensynsfullt og i tilnærmet gangfart.

14.2. Beboerne er ansvarlige for at deres besøkende følger borettslagets parkeringsbestemmelser.

14.3. Dersom beboere eller beboeres besøkende gjentatte ganger og etter skriftlig eller muntlig varsel fra styret parkerer i strid med reglene i pkt 14.1, kan styret få bilen tauet bort for eierens regning.

15 BRUK AV GARASJEANLEGGET

15.1 Parkeringsplasser.

Hver leilighet disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegg. Hver plass er ca 2,3 meter bred, og bilens størrelse bør tilpasses plassen.

Gjesteplasser skal kun benyttes til parkering av biler.

Parkering skal skje slik at andre brukere enkelt kommer inn og ut av sin bil. Skyveporter plikter å holde avlukket låst til enhver tid.

15.2 Bruk av garasjen.

I borettslagets garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som kan lagres. Med tilbehør til bil menes takgrind/skistativ/skiboks og et sett med dekk/hjul.

Biler som ikke er i bruk, campingvogner, båter og tilhengere og annet løsøre kan ikke lagres eller hensettes i garasjen eller andre deler av borettslagets område. Ved overtredelse av denne bestemmelse, kan borettslaget etter muntlig og/ eller skriftlig varsel få kjøretøyet eller gjenstandene fjernet. Gjenstander som etter styrets vurdering har liten eller ingen økonomisk verdi kan straks leveres til godkjent avfallsmottak. Andre gjenstander skal styret for eiers regning ta vare på i 30 dager før levering til avfallsmottak.

15.3 Utleie av garasjeplass.

Dersom hverken andelseier eller andre i andelseiers husstand disponerer bil som parkeres på borettslagets område, kan andelseier leie ut sin garasjeplass til andre beboere i borettslaget.

15.4 Lading av elbiler eller hybridbiler.

El- og hybridbil skal bare lades fra standardiserte ladebokser, som er kompatible med systemet for styring av lastfordelingen. Kostnadene ved anskaffelse av ladeboks dekkes av den enkelte andelseier. Ta kontakt med styret for informasjon om hvorledes du kan anskaffe ladeboks. Regler for betaling av strøm fastsettes av styret.

15.5 Brannvern i garasjeanlegg.

Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker (med unntak av drivstoff i bilens egen tank) i garasjeanlegget. Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.

Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller andre arbeider som er til hinder for beboere eller kan medføre brannfare.

16 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE.

Forslag til endringer av husordensreglene sendes styret, fortrinnsvis til styrets epostadresse eller som melding på Vibbo, og gjerne i forbindelse med at det kunngjøres en frist for forslag til ordinær generalforsamling det enkelte år. Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

17 TOLKNING AV HUSORDENSREGLENE.

Tolkning av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre.



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 559

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. oktober kl. 09:00 og lukker 12. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/559>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Formål med ekstraordinært årsmøte - valg av ny revisor

Vår nåværende revisor (PWC) har besluttet å fase ut sine revisjonstjenester for boligselskaper, og dette medfører at borettslaget må velge en ny revisor.

Vårt borettslag er revisjonspliktig (ihht Borettslagsloven § 9-2), og vår forretningsfører i OBOS anbefaler å velge en ny revisor så snart det er praktisk mulig. Da valg av revisor til borettslaget kun kan gjennomføres gjennom et årsmøte, kaller styret inn til et ekstraordinært årsmøte for å gjennomføre prosessen.

Styret har vurdert det hensiktsmessig å gjennomføre dette årsmøtet digitalt da det er kun en sak på agendaen, og saken i seg selv er relativt enkel med. Ny revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at styrets leder er møteleder, da dette er mest effektivt og praksis for gjennomføring av årsmøtet

Forslag til vedtak

Haakon Martinsen (styrets leder) er valgt som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Odd Stiansen og Lillian Bøylestad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

To av de oppdragsansvarlige revisorene vi tidligere har hatt i PWC har etablert et nytt selskap, PwC Assurance AS, som kan tilby tilsvarende revisjonstjenester fremover. Vår forretningsfører i OBOS har i tillegg mottatt tilbud fra BDO og EY

Teksten nedenfor oppsummer priser og betingelser (alt inkludert MVA); merk at prisen for 2025 kan være gjenstand for justeringer i årene fremover, og at tilleggsfakturerings kan forekomme fra alle tre dersom omfanget/kompleksiteten av revisjonen er mer omfattende enn et «standard» borettslag.

PwC Assurance

- Fastpris for 2025: 11 169,-
- Oppstartskostnad: ingen
- Andre tillegg: bistand utover fastpris faktureres til 4 000 pr time (partner)

BDO

- Fastpris for 2025: 13 365,-
- Oppstartskostnad: 2 000,-
- Andre tillegg: bistand utover fastpris avtales nærmere

EY

- Fastpris for 2025: 10 500,-
- Oppstartskostnad: ingen
- Andre tillegg: bistand utover fastpris avtales nærmere, makspris 33 000,-

Styrets innstilling

Da det ikke er forskjell i tjenesten som leveres, og alle de tre selskapene oppfattes av styret som kompetente, anbefaler styret å velge selskapet som har gitt borettslaget det mest konkurransedyktige tilbudet.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler å velge EY som ny revisor for borettslaget

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.10.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 12.10.25

Selskapsnummer: 559 Selskapsnavn: MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Haakon Martinsen (styrets leder) er valgt som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Odd Stiansen og Lillian Bøylestad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Styret anbefaler å velge EY som ny revisor for borettslaget

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950441917

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. oktober kl. 09:00 til 12. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at styrets leder er møteleder, da dette er mest effektivt og praksis for gjennomføring av årsmøtet

Forslag til vedtak:

Haakon Martinsen (styrets leder) er valgt som møteleder

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Odd Stiansen og Lillian Bøylestad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

4. Valg av ny revisor

To av de oppdragsansvarlige revisorene vi tidligere har hatt i PWC har etablert et nytt selskap, PwC Assurance AS, som kan tilby tilsvarende revisjonstjenester fremover. Vår forretningsfører i OBOS har i tillegg mottatt tilbud fra BDO og EY

Teksten nedenfor oppsummer priser og betingelser (alt inkludert MVA); merk at prisen for 2025 kan være gjenstand for justeringer i årene fremover, og at tilleggsfakturerings kan forekomme fra alle tre dersom omfanget/kompleksiteten av revisjonen er mer omfattende enn et «standard» borettslag.

PwC Assurance

- Fastpris for 2025: 11 169,-
- Oppstartskostnad: ingen
- Andre tillegg: bistand utover fastpris faktureres til 4 000 pr time (partner)

BDO

- Fastpris for 2025: 13 365,-
- Oppstartskostnad: 2 000,-
- Andre tillegg: bistand utover fastpris avtales nærmere

EY

- Fastpris for 2025: 10 500,-
- Oppstartskostnad: ingen
- Andre tillegg: bistand utover fastpris avtales nærmere, makspris 33 000,-

Styrets innstilling

Da det ikke er forskjell i tjenesten som leveres, og alle de tre selskapene oppfattes av styret som kompetente, anbefaler styret å velge selskapet som har gitt borettslaget det mest konkurransedyktige tilbudet.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler å velge EY som ny revisor for borettslaget

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokoll til årsmøte 2025 for MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950441917

Møtet ble avholdt 21. mai kl. 19:00, Grindbakken Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Haakon Martinsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av en til å føre protokoll og 2 protokollvitner

Valg av en til å føre protokoll og to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Hanne Kristin Nesse og Emel Türker foreslått..

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Innkalling er utført i hht borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Styrets innstilling

Innkallingen og den oppsatte sakslisten godkjennes.

Forslag til vedtak:

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet ble erklært for lovlig satt.

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot konto for udekket tap.

Per Fosser fremmet følgende tilleggsforslag: Styret dokumenterer ved en økonomisk oppstilling sammenlignbare kostnader for vaktmestertjenesten basert på Hovseter vaktmestersentrals kostnader og utført arbeid i 2023 og tilsvarende kostnader vedr. drifts- og vedlikeholdsoppgaver utført av HH i 2024.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot konto for udekket tap.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot konto for udekket tap. Styret dokumenterer ved en økonomisk oppstilling sammenlignbare kostnader for vaktmestertjenesten basert på Hovseter vaktmestersentrals kostnader og utført arbeid i 2023 og tilsvarende kostnader vedr. drifts- og vedlikeholdsoppgaver utført av HH i 2024.

 Vedtatt. De 2 første setningene i forslaget ble enstemmig godkjent. Siste del av forslaget som var Per Fossers tilleggsforslag ble vedtatt med 17 stemmer.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 195.000

 Vedtatt.

6. Installering av vannmåler i borettslaget

Bakgrunn & kontekst

Vann- og avløpsavgifter blir i dag fakturert borettslaget av Oslo kommune etter stipulert (beregnet) forbruk gjennom å kombinere borettslagets totale bruksareal (kvm) med et antatt vannforbruk per kvm. For borettslag og sameier med vannmåler, blir forbruket satt etter faktisk forbruk.

For 2025 forventer borettslaget å betale ca. 989 000,- i vann- og avløpsavgifter (basert på stipulert forbruk), en økning på 15.8% sammenlignet med 2024. Og, basert på uttalelser fra byrådet, forventes avgiftene å stige ytterligere i årene fremover.

Flere sammenlignbare borettslag i vårt nærområde har de seneste årene installert vannmåler og opplevd at faktisk forbruk er vesentlig lavere enn stipulert forbruk, og dermed oppnådd vesentlige lavere årlige vann- og avløpsavgifter.

Basert på mulighet for å redusere faste kostnader på kort- og lang sikt, har styret evaluert hvorvidt vannmåler også kan være hensiktsmessig for vårt borettslag.

Datagrunnlag

I vårt nærområde har styret tatt kontakt med tre borettslag som har installert vannmåler de seneste årene; Himstadplassen, Svarttrostskogen og Jerpeskogen. Disse borettslagene antas å ha tilsvarende sammensetning av beboere som vårt eget, dvs. at deres forbruk av vann bør være representativt for vårt faktiske forbruk.

Himstadplassen fikk installert måler i slutten av 2024, og har derfor ikke tallgrunnlag for en representativ periode på tidspunktet styret tok kontakt (april 2025).

Svarttrostskogen installerte måler for ca. 3 år siden, og har i denne perioden opplevd et vannforbruk på [77-85] m³ vann per leilighet, med et gjennomsnitt på ca. 82 m³ per leilighet. Jerpeskogen installerte måler for ca 2 år siden, og for 2024 (det første fulle året med målinger) fikk de et forbruk på 73 m³ per leilighet.

Vurdering for vårt borettslag

For vårt borettslag stipulerer Oslo kommune et forbruk på 128 m³ per leilighet; dette ligger vesentlig over forbruket registrert av Svarttrostskogen og Jerpeskogen, og indikerer et potensial for besparelse.

Tabellen nedenfor beregner kostnadsbesparelsen for ulike scenarier, hvor sistnevnte er satt etter de observasjonene vi har hentet fra nærliggende og sammenlignbare borettslag.

Stipulert vannforbruk per leilighet	m ³	128
% -vis reduksjon i forbruk i ulike scenarier		
Som Jerpeskogen (måling for 2024)	%	43%
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen	%	36%
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen & Jerpeskogen	%	40%
Kostnadsreduksjon per år (med avgifter for 2025*) for ulike scenarier		
Som Jerpeskogen (måling for 2024)	NOK	417 827
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen	NOK	345 518
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen & Jerpeskogen	NOK	381 672

*Inkluderer estimert årlig avgift på NOK 10 000 inkl MVA for to målere

Merk at forbruk opplevd av andre borettslag ikke er en garanti for at vårt forbruk vil være på tilsvarende nivå, og det er også en risiko for at faktisk forbruk er høyere enn stipulert forbruk. Tabellen ovenfor er derfor kun for illustrative formål, og hvorvidt tiltaket medfører lavere eller høyere avgifter for borettslaget vil ikke være kjent før vannmåleren har vært i drift i minimum ett år.

Hva kreves for å installere vannmåler og hvordan kan tiltaket finansieres

Installasjon av vannmåler kan kun gjøres av sertifiserte rørleggere, og vårt borettslag trenger en måler for nedre del (Grindbakken) og en for øvre del (Arnulf Øverlandsvei).

Styret har innhentet tilbud fra flere rørleggere som har gjort denne jobben tidligere, herunder for borettslag i vårt område nevnt ovenfor. Basert på denne innledende dialogen anslår vi at tiltaket vil koste et sted mellom [150 000 - 250 000] inkl MVA, med et estimert øvre tak på 300 000,- inkl MVA om det skulle vise seg at andre VVS oppgraderinger også er nødvendig ifbm installeringen (sistnevnte vil ikke avklares før arbeidet settes i gang).

Da borettslagets økonomistyring ikke tar høyde for investeringer av en slik størrelse, ønsker styret å finansiere tiltaket med et lån på opp mot 300 000 fra OBOS Banken eller tilsvarende bank, nedbetalt over 2 år og med sikkerhet i borettslagets eiendom (likt eksisterende lån fra OBOS Banken). Effektiv rente på et slik lån er i skrivende stund (april 2025) ca. 5.5% per år.

Da kostnadsbesparelsen forventes å være større enn investeringen og kostnadene som oppstår for å finansiere tiltaket, anslår styret at fellesutgiftene ikke vil måtte økes som direkte konsekvens av dette tiltaket. På sikt kan dette tiltaket bidra til at fellesutgiftene ligger stabilt eller kan reduseres, men styret kan ikke gi noen garanti om den økonomiske effekten, og sistnevnte vil være avhengig av a) faktiske målinger, og b) fremtidig utvikling av vann- og avløpsavgiften i Oslo kommune.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å installere vannmålere i borettslaget, finansiert gjennom opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å installere vannmålere i borettslaget, finansiert gjennom opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

✓ Vedtatt. Mot 1 stemme.

7. Mandat for å finansiere større og uforutsette vedlikeholdsbehov med lån ved behov

Borettslaget har i løpet av 2024 opplevd mange vedlikeholdsoppgaver relativt til tidligere år, spesielt drevet av feil/mangler på VVS og varmekabler utendørs. Denne type vedlikeholdsoppgaver kan normalt ikke utsettes, og selv om de hver for seg kan finansieres fra ordinære felleskostnader, er den samlede kostnaden vesentlig og kan ikke finansieres fra oppsparte midler over en lengre periode.

Fra starten av 2025 har omfanget og antallet ikke-planlagte vedlikeholdsbehov ikke blitt redusert, og vi har i tillegg opplevd en mindre vannlekkasje på taket i Arnulf Øverlandsvei 11 hvor kostnaden som vil måtte dekkes av borettslaget (utover hva forsikringsselskaper dekker) er under utarbeidelse, men preliminnære estimat ligger på rundt 200 000,- (inkl MVA).

For å sikre at borettslaget har tilstrekkelig midler for å dekke flere mindre og noen større akutte vedlikeholdsbehov som kan oppstå utover 2025, ønsker styret mandat fra generalforsamlingen for å ta opp lån for å finansiere disse oppgavene. Dette vil kun være aktuelt i situasjoner hvor borettslagets tilgjengelige kontanter ikke er tilstrekkelig for å dekke akutte vedlikeholdsbehov som ikke kan utsettes, for eksempel større vannlekkasjer som må utbedres umiddelbart hvor forsikringsutbetalingen tar tid og/eller ikke dekker vesentlige deler av kostnaden.

Eventuelt låneopptak vil gjennomføres gjennom refinansiering av borettslagets eksisterende langsiktige lån. Betingelser som gjelder for eksisterende lån, herunder rentenivå, nedbetalingstid og avdragsfrihet, vil ikke endres gjennom refinansieringen. Økt låneopptak kan på sikt medføre høyere felleskostnader, men da et lån på for eksempel 300 000 til en effektiv rente på 5,5% medfører ca. 16 500,- i årlige ekstrakostnader for borettslaget, vil et evt. låneopptak i seg selv ikke medføre økte felleskostnader i 2025.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret mandat til å finansiere vedlikeholdsbehov i borettslaget med opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å finansiere vedlikeholdsbehov i borettslaget med opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

✓ Vedtatt. 1 andelseier stemte blankt

8. Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget

Fremmet av: Frida Johanne Holmen

I henhold til EUs direktiv for energieffektivitet, er det et mål om å sikre at hver boenhet belastes for sitt faktiske forbruk (European Union, 2018). Forskning (Dall'O & Sarto, 2014; Gram-Hanssen et al., 2023; Siggelsten, 2015) indikerer at individuell måling kan føre til kontroll på energibruket, betydelige energibesparelser, ettersom hver

boenhet belastes for sitt faktiske forbruk, og det kan bidra til økt bevissthet rundt energiforbruket. I tillegg kan det gi mer rettferdig fordeling av kostnader, noe som er spesielt viktig i et felles borettslag som vårt, hvor det varierer hvor mange personer som bor i hver boenhet.

NVE (2019) tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk (NVE, 2019). Innføringen av individuelle målere for varmtvann kan forventes å gi energibesparelser på mellom 10 og 25 %. Samtidig er det identifisert et kostnadsbesparingspotensial på opptil 43%. Dette estimatet bygger på data fra 29 borettslag som har implementert individuelle målesystemer i ettertid (NVE, 2024).

Innhenting av kostnader viser at investeringskostnaden per leilighet for et komplett system for individuell måling av varmtvann i eksisterende bygg ligger mellom 3 500-5 500 kr. Driftskostnadene for individuell måling varierer avhengig av avregningshyppighet, men ved månedlig avregning ligger kostnaden mellom 550-1000 kr per år per leilighet. Det tilbys også leieavtaler over 10 år, hvor installasjonskostnadene betales ned månedlig, og den totale årlige kostnaden for utstyr, drift og fakturering blir da cirka 1200 kr per leilighet (NVE, 2019). Justert for prisendringer i perioden 2019–2025, er den oppdaterte investeringskostnaden beregnet til 4 220–6 630 kr, med en årlig kostnad på mellom 663-1 205 kr ekskl. mva.

Denne løsningen byr på flere langsiktige fordeler, både økonomisk og miljømessig, i tillegg til å fremme rettferdighet i forbruk.

Forslagsstillers forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle målere for varmtvann i hver boenhet. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre tiltaket.

Styrets innstilling

Forslag om å installere individuelle målere for forbruk av varmtvann er vel og bra og vil gi beboere en rettferdig utgiftsfordeling.

Men, for å få dette til må vi først og fremst ha flere konkrete tilbud på jobben til våre 106 leiligheter.

Og, for å utføre denne jobben må rørlegger antagelig inn i hver kasse i hver leilighet eller annet sted i leiligheten (bad) dersom det er gjort store endringer i leiligheten.

Alt må kartlegges for å få riktig pris totalt før vi kan legge dette fram for GF.

En annen løsning kan være smartstyring av varmtvannsberederne. Dette vil nok koste langt mindre i etablering og være kostnadsbesparende også, men da samlet på hele borettslaget.

Styrets Forslag til vedtak:

Styret ønsker å se nærmere på saken og vurdere både individuell måling per leilighet sett opp mot smartstyring av varmtvannsbeholderne og gjøre en grundig undersøkelse før vi eventuelt kan legge dette fram på en fremtidig generalforsamling (for beslutning)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret ønsker å se nærmere på saken og vurdere både individuell måling per leilighet sett opp mot smartstyring av varmtvannsbeholderne og gjøre en grundig undersøkelse før vi eventuelt kan legge dette fram på en fremtidig generalforsamling (for beslutning)



Vedtatt. Ved votering for eller mot videre arbeid med å installere varmtvannsmåling, stemte 24 for og 6 i mot.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle målere for varmtvann i hver boenhet. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre tiltaket.

 Ikke vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Karl Morten Busk

Ronny André Eikeset

Tore Solheim

Følgende stilte til valg:

Karl Morten Busk

Ronny André Eikeset

Gjertud Skorstad

Tore Solheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Fykse Engelschøin

Oskar Hansson

Følgende stilte til valg:

Karl Morten Busk

Øyvind Fykse Engelschøin

Oskar Hansson

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Lasse Mausehund

Hanne Nesse

Wenche Wangen

Følgende stilte til valg:

Lasse Mausehund

Hanne Nesse

Wenche Wangen

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Haakon Martinsen

Følgende stilte til valg:
Haakon Martinsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ronny Andre Eikeset

Følgende stilte til valg:

Ronny Andre Eikeset



Protokoll til årsmøte 2025 for MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950441917

Møtet ble avholdt 21. mai kl. 19:00, Grindbakken Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Haakon Martinsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av en til å føre protokoll og 2 protokollvitner

Valg av en til å føre protokoll og to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Hanne Kristin Nesse og Emel Türker foreslått..

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Innkalling er utført i hht borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Styrets innstilling

Innkallingen og den oppsatte sakslisten godkjennes.

Forslag til vedtak:

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet ble erklært for lovlig satt.

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot konto for udekket tap.

Per Fosser fremmet følgende tilleggsforslag: Styret dokumenterer ved en økonomisk oppstilling sammenlignbare kostnader for vaktmestertjenesten basert på Hovseter vaktmestersentrals kostnader og utført arbeid i 2023 og tilsvarende kostnader vedr. drifts- og vedlikeholdsoppgaver utført av HH i 2024.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot konto for udekket tap.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot konto for udekket tap. Styret dokumenterer ved en økonomisk oppstilling sammenlignbare kostnader for vaktmestertjenesten basert på Hovseter vaktmestersentrals kostnader og utført arbeid i 2023 og tilsvarende kostnader vedr. drifts- og vedlikeholdsoppgaver utført av HH i 2024.

 Vedtatt. De 2 første setningene i forslaget ble enstemmig godkjent. Siste del av forslaget som var Per Fossers tilleggsforslag ble vedtatt med 17 stemmer.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 195.000

 Vedtatt.

6. Installering av vannmåler i borettslaget

Bakgrunn & kontekst

Vann- og avløpsavgifter blir i dag fakturert borettslaget av Oslo kommune etter stipulert (beregnet) forbruk gjennom å kombinere borettslagets totale bruksareal (kvm) med et antatt vannforbruk per kvm. For borettslag og sameier med vannmåler, blir forbruket satt etter faktisk forbruk.

For 2025 forventer borettslaget å betale ca. 989 000,- i vann- og avløpsavgifter (basert på stipulert forbruk), en økning på 15.8% sammenlignet med 2024. Og, basert på uttalelser fra byrådet, forventes avgiftene å stige ytterligere i årene fremover.

Flere sammenlignbare borettslag i vårt nærområde har de seneste årene installert vannmåler og opplevd at faktisk forbruk er vesentlig lavere enn stipulert forbruk, og dermed oppnådd vesentlige lavere årlige vann- og avløpsavgifter.

Basert på mulighet for å redusere faste kostnader på kort- og lang sikt, har styret evaluert hvorvidt vannmåler også kan være hensiktsmessig for vårt borettslag.

Datagrunnlag

I vårt nærområde har styret tatt kontakt med tre borettslag som har installert vannmåler de seneste årene; Himstadplassen, Svarttrostskogen og Jerpeskogen. Disse borettslagene antas å ha tilsvarende sammensetning av beboere som vårt eget, dvs. at deres forbruk av vann bør være representativt for vårt faktiske forbruk.

Himstadplassen fikk installert måler i slutten av 2024, og har derfor ikke tallgrunnlag for en representativ periode på tidspunktet styret tok kontakt (april 2025).

Svarttrostskogen installerte måler for ca. 3 år siden, og har i denne perioden opplevd et vannforbruk på [77-85] m³ vann per leilighet, med et gjennomsnitt på ca. 82 m³ per leilighet. Jerpeskogen installerte måler for ca 2 år siden, og for 2024 (det første fulle året med målinger) fikk de et forbruk på 73 m³ per leilighet.

Vurdering for vårt borettslag

For vårt borettslag stipulerer Oslo kommune et forbruk på 128 m³ per leilighet; dette ligger vesentlig over forbruket registrert av Svarttrostskogen og Jerpeskogen, og indikerer et potensial for besparelse.

Tabellen nedenfor beregner kostnadsbesparelsen for ulike scenarier, hvor sistnevnte er satt etter de observasjonene vi har hentet fra nærliggende og sammenlignbare borettslag.

Stipulert vannforbruk per leilighet	m ³	128
% -vis reduksjon i forbruk i ulike scenarier		
Som Jerpeskogen (måling for 2024)	%	43%
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen	%	36%
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen & Jerpeskogen	%	40%
Kostnadsreduksjon per år (med avgifter for 2025*) for ulike scenarier		
Som Jerpeskogen (måling for 2024)	NOK	417 827
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen	NOK	345 518
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen & Jerpeskogen	NOK	381 672

*Inkluderer estimert årlig avgift på NOK 10 000 inkl MVA for to målere

Merk at forbruk opplevd av andre borettslag ikke er en garanti for at vårt forbruk vil være på tilsvarende nivå, og det er også en risiko for at faktisk forbruk er høyere enn stipulert forbruk. Tabellen ovenfor er derfor kun for illustrative formål, og hvorvidt tiltaket medfører lavere eller høyere avgifter for borettslaget vil ikke være kjent før vannmåleren har vært i drift i minimum ett år.

Hva kreves for å installere vannmåler og hvordan kan tiltaket finansieres

Installasjon av vannmåler kan kun gjøres av sertifiserte rørleggere, og vårt borettslag trenger en måler for nedre del (Grindbakken) og en for øvre del (Arnulf Øverlandsvei).

Styret har innhentet tilbud fra flere rørleggere som har gjort denne jobben tidligere, herunder for borettslag i vårt område nevnt ovenfor. Basert på denne innledende dialogen anslår vi at tiltaket vil koste et sted mellom [150 000 - 250 000] inkl MVA, med et estimert øvre tak på 300 000,- inkl MVA om det skulle vise seg at andre VVS oppgraderinger også er nødvendig ifbm installeringen (sistnevnte vil ikke avklares før arbeidet settes i gang).

Da borettslagets økonomistyring ikke tar høyde for investeringer av en slik størrelse, ønsker styret å finansiere tiltaket med et lån på opp mot 300 000 fra OBOS Banken eller tilsvarende bank, nedbetalt over 2 år og med sikkerhet i borettslagets eiendom (likt eksisterende lån fra OBOS Banken). Effektiv rente på et slik lån er i skrivende stund (april 2025) ca. 5.5% per år.

Da kostnadsbesparelsen forventes å være større enn investeringen og kostnadene som oppstår for å finansiere tiltaket, anslår styret at fellesutgiftene ikke vil måtte økes som direkte konsekvens av dette tiltaket. På sikt kan dette tiltaket bidra til at fellesutgiftene ligger stabilt eller kan reduseres, men styret kan ikke gi noen garanti om den økonomiske effekten, og sistnevnte vil være avhengig av a) faktiske målinger, og b) fremtidig utvikling av vann- og avløpsavgiften i Oslo kommune.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å installere vannmålere i borettslaget, finansiert gjennom opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å installere vannmålere i borettslaget, finansiert gjennom opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

✓ Vedtatt. Mot 1 stemme.

7. Mandat for å finansiere større og uforutsette vedlikeholdsbehov med lån ved behov

Borettslaget har i løpet av 2024 opplevd mange vedlikeholdsoppgaver relativt til tidligere år, spesielt drevet av feil/mangler på VVS og varmekabler utendørs. Denne type vedlikeholdsoppgaver kan normalt ikke utsettes, og selv om de hver for seg kan finansieres fra ordinære felleskostnader, er den samlede kostnaden vesentlig og kan ikke finansieres fra oppsparte midler over en lengre periode.

Fra starten av 2025 har omfanget og antallet ikke-planlagte vedlikeholdsbehov ikke blitt redusert, og vi har i tillegg opplevd en mindre vannlekkasje på taket i Arnulf Øverlandsvei 11 hvor kostnaden som vil måtte dekkes av borettslaget (utover hva forsikringsselskaper dekker) er under utarbeidelse, men preliminnære estimat ligger på rundt 200 000,- (inkl MVA).

For å sikre at borettslaget har tilstrekkelig midler for å dekke flere mindre og noen større akutte vedlikeholdsbehov som kan oppstå utover 2025, ønsker styret mandat fra generalforsamlingen for å ta opp lån for å finansiere disse oppgavene. Dette vil kun være aktuelt i situasjoner hvor borettslagets tilgjengelige kontanter ikke er tilstrekkelig for å dekke akutte vedlikeholdsbehov som ikke kan utsettes, for eksempel større vannlekkasjer som må utbedres umiddelbart hvor forsikringsutbetalingen tar tid og/eller ikke dekker vesentlige deler av kostnaden.

Eventuelt låneopptak vil gjennomføres gjennom refinansiering av borettslagets eksisterende langsiktige lån. Betingelser som gjelder for eksisterende lån, herunder rentenivå, nedbetalingstid og avdragsfrihet, vil ikke endres gjennom refinansieringen. Økt låneopptak kan på sikt medføre høyere felleskostnader, men da et lån på for eksempel 300 000 til en effektiv rente på 5,5% medfører ca. 16 500,- i årlige ekstrakostnader for borettslaget, vil et evt. låneopptak i seg selv ikke medføre økte felleskostnader i 2025.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret mandat til å finansiere vedlikeholdsbehov i borettslaget med opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret mandat til å finansiere vedlikeholdsbehov i borettslaget med opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

✓ Vedtatt. 1 andelseier stemte blankt

8. Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget

Fremmet av: Frida Johanne Holmen

I henhold til EUs direktiv for energieffektivitet, er det et mål om å sikre at hver boenhet belastes for sitt faktiske forbruk (European Union, 2018). Forskning (Dall'O & Sarto, 2014; Gram-Hanssen et al., 2023; Siggelsten, 2015) indikerer at individuell måling kan føre til kontroll på energibruket, betydelige energibesparelser, ettersom hver

boenhet belastes for sitt faktiske forbruk, og det kan bidra til økt bevissthet rundt energiforbruket. I tillegg kan det gi mer rettferdig fordeling av kostnader, noe som er spesielt viktig i et felles borettslag som vårt, hvor det varierer hvor mange personer som bor i hver boenhet.

NVE (2019) tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk (NVE, 2019). Innføringen av individuelle målere for varmtvann kan forventes å gi energibesparelser på mellom 10 og 25 %. Samtidig er det identifisert et kostnadsbesparingspotensial på opptil 43%. Dette estimatet bygger på data fra 29 borettslag som har implementert individuelle målesystemer i ettertid (NVE, 2024).

Innhenting av kostnader viser at investeringskostnaden per leilighet for et komplett system for individuell måling av varmtvann i eksisterende bygg ligger mellom 3 500-5 500 kr. Driftskostnadene for individuell måling varierer avhengig av avregningshyppighet, men ved månedlig avregning ligger kostnaden mellom 550-1000 kr per år per leilighet. Det tilbys også leieavtaler over 10 år, hvor installasjonskostnadene betales ned månedlig, og den totale årlige kostnaden for utstyr, drift og fakturering blir da cirka 1200 kr per leilighet (NVE, 2019). Justert for prisendringer i perioden 2019–2025, er den oppdaterte investeringskostnaden beregnet til 4 220–6 630 kr, med en årlig kostnad på mellom 663-1 205 kr ekskl. mva.

Denne løsningen byr på flere langsiktige fordeler, både økonomisk og miljømessig, i tillegg til å fremme rettferdighet i forbruk.

Forslagsstillers forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle målere for varmtvann i hver boenhet. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre tiltaket.

Styrets innstilling

Forslag om å installere individuelle målere for forbruk av varmtvann er vel og bra og vil gi beboere en rettferdig utgiftsfordeling.

Men, for å få dette til må vi først og fremst ha flere konkrete tilbud på jobben til våre 106 leiligheter.

Og, for å utføre denne jobben må rørlegger antagelig inn i hver kasse i hver leilighet eller annet sted i leiligheten (bad) dersom det er gjort store endringer i leiligheten.

Alt må kartlegges for å få riktig pris totalt før vi kan legge dette fram for GF.

En annen løsning kan være smartstyring av varmtvannsberederne. Dette vil nok koste langt mindre i etablering og være kostnadsbesparende også, men da samlet på hele borettslaget.

Styrets Forslag til vedtak:

Styret ønsker å se nærmere på saken og vurdere både individuell måling per leilighet sett opp mot smartstyring av varmtvannsbeholderne og gjøre en grundig undersøkelse før vi eventuelt kan legge dette fram på en fremtidig generalforsamling (for beslutning)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret ønsker å se nærmere på saken og vurdere både individuell måling per leilighet sett opp mot smartstyring av varmtvannsbeholderne og gjøre en grundig undersøkelse før vi eventuelt kan legge dette fram på en fremtidig generalforsamling (for beslutning)

✓ Vedtatt. Ved votering for eller mot videre arbeid med å installere varmtvannsmåling, stemte 24 for og 6 i mot.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle målere for varmtvann i hver boenhet. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre tiltaket.

 Ikke vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Karl Morten Busk

Ronny André Eikeset

Tore Solheim

Følgende stilte til valg:

Karl Morten Busk

Ronny André Eikeset

Gjertud Skorstad

Tore Solheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Fykse Engelschøin

Oskar Hansson

Følgende stilte til valg:

Karl Morten Busk

Øyvind Fykse Engelschøin

Oskar Hansson

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Lasse Mausehund

Hanne Nesse

Wenche Wangen

Følgende stilte til valg:

Lasse Mausehund

Hanne Nesse

Wenche Wangen

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Haakon Martinsen

Følgende stilte til valg:
Haakon Martinsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ronny Andre Eikeset

Følgende stilte til valg:

Ronny Andre Eikeset



Vedtekter

For Måltrøstskogen Borettslag org nr 950441917 vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006. Sist endret 07.05.2013, 23.05.2019 og 27.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget 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 som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én 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 én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) 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) Nekte 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. Lov om borettslag § 4-12- Forkjøperett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

(9) Ytre forandringer/tilbygg etc. av leiligheten kan ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke. Nødvendig offentlig godkjenning må fremskaffes av andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst fire og høyst seks andre medlemmer. Det kan dessuten velges inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. 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.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 559

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 19:00, Grindbakken Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Installering av vannmåler i borettslaget
7. Mandat for å finansiere større og uforutsette vedlikeholdsbehov med lån ved behov
8. Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Haakon Martinsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkalling er utført i hht borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Styrets innstilling

Innkallingen og den oppsatte sakslisten godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet ble erklært for lovlig satt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot konto for udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot konto for udekket tap.

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. 0559 Måltrostskogen Borettslag Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 195.000

Sak 6

Installering av vannmåler i borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn & kontekst

Vann- og avløpsavgifter blir i dag fakturert borettslaget av Oslo kommune etter stipulert (beregnet) forbruk gjennom å kombinere borettslagets totale bruksareal (kvm) med et antatt vannforbruk per kvm. For borettslag og sameier med vannmålere, blir forbruket satt etter faktisk forbruk.

For 2025 forventer borettslaget å betale ca. 989 000,- i vann- og avløpsavgifter (basert på stipulert forbruk), en økning på 15.8% sammenlignet med 2024. Og, basert på uttalelser fra byrådet, forventes avgiftene å stige ytterligere i årene fremover.

Flere sammenlignbare borettslag i vårt nærområde har de seneste årene installert vannmåler og opplevd at faktisk forbruk er vesentlig lavere enn stipulert forbruk, og dermed oppnådd vesentlige lavere årlige vann- og avløpsavgifter.

Basert på mulighet for å redusere faste kostnader på kort- og lang sikt, har styret evaluert hvorvidt vannmåler også kan være hensiktsmessig for vårt borettslag.

Datagrunnlag

I vårt nærområde har styret tatt kontakt med tre borettslag som har installert vannmåler de seneste årene; Himstadplassen, Svarttrostskogen og Jerpeskogen. Disse borettslagene antas å ha tilsvarende sammensetning av beboere som vårt eget, dvs. at deres forbruk av vann bør være representativt for vårt faktiske forbruk.

Himstadplassen fikk installert måler i slutten av 2024, og har derfor ikke tallgrunnlag for en representativ periode på tidspunktet styret tok kontakt (april 2025).

Svarttrostskogen installerte måler for ca. 3 år siden, og har i denne perioden opplevd et vannforbruk på [77-85] m³ vann per leilighet, med et gjennomsnitt på ca. 82 m³ per leilighet. Jerpeskogen installerte måler for ca 2 år siden, og for 2024 (det første fulle året med målinger) fikk de et forbruk på 73 m³ per leilighet.

Vurdering for vårt borettslag

For vårt borettslag stipulerer Oslo kommune et forbruk på 128 m³ per leilighet; dette ligger vesentlig over forbruket registrert av Svarttrostskogen og Jerpeskogen, og indikerer et potensial for besparelse.

Tabellen nedenfor beregner kostnadsbesparelsen for ulike scenarioer, hvor sistnevnte er satt etter de observasjonene vi har hentet fra nærliggende og sammenlignbare borettslag.

Stipulert vannforbruk per leilighet	m ³	128
%-vis reduksjon i forbruk i ulike scenarioer		
<i>Som Jerpeskogen (måling for 2024)</i>	%	43%
<i>Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen</i>	%	36%
<i>Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen & Jerpeskogen</i>	%	40%
Kostnadsreduksjon per år (med avgifter for 2025*) for ulike scenarioer		
<i>Som Jerpeskogen (måling for 2024)</i>	NOK	417 827
<i>Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen</i>	NOK	345 518
<i>Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen & Jerpeskogen</i>	NOK	381 672

**Inkluderer estimert årlig avgift på NOK 10 000 inkl MVA for to målere*

Merk at forbruk opplevd av andre borettslag ikke er en garanti for at vårt forbruk vil være på tilsvarende nivå, og det er også en risiko for at faktisk forbruk er høyere enn stipulert forbruk. Tabellen ovenfor er derfor kun for illustrative formål, og hvorvidt tiltaket medfører lavere eller høyere avgifter for borettslaget vil ikke være kjent før vannmåleren har vært i drift i minimum ett år.

Hva kreves for å installere vannmåler og hvordan kan tiltaket finansieres

Installasjon av vannmåler kan kun gjøres av sertifiserte rørleggere, og vårt borettslag trenger en måler for nedre del (Grindbakken) og en for øvre del (Arnulf Øverlandsvei).

Styret har innhentet tilbud fra flere rørleggere som har gjort denne jobben tidligere, herunder for borettslag i vårt område nevnt ovenfor. Basert på denne innledende dialogen anslår vi at tiltaket vil koste et sted mellom [150 000 - 250 000] inkl MVA, med et estimert øvre tak på 300 000,- inkl MVA om det skulle vise seg at andre VVS oppgraderinger også er nødvendig ifbm installeringen (sistnevnte vil ikke avklares før arbeidet settes i gang).

Da borettslagets økonomistyring ikke tar høyde for investeringer av en slik størrelse, ønsker styret å finansiere tiltaket med et lån på opp mot 300 000 fra OBOS Banken eller tilsvarende bank, nedbetalt over 2 år og med sikkerhet i borettslagets eiendom (likt eksisterende lån fra OBOS Banken). Effektiv rente på et slik lån er i skrivende stund (april 2025) ca. 5.5% per år.

Da kostnadsbesparelsen forventes å være større enn investeringen og kostnadene som oppstår for å finansiere tiltaket, anslår styret at fellesutgiftene ikke vil måtte økes som direkte konsekvens av dette tiltaket. På sikt kan dette tiltaket bidra til at fellesutgiftene ligger stabilt eller kan reduseres, men styret kan ikke gi noen garanti om den økonomiske effekten, og sistnevnte vil være avhengig av a) faktiske målinger, og b) fremtidig utvikling av vann- og avløpsavgiften i Oslo kommune.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å installere vannmålere i borettslaget, finansiert gjennom opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å installere vannmålere i borettslaget, finansiert gjennom opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Sak 7

Mandat for å finansiere større og uforutsette vedlikeholdsbehov med lån ved behov

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har i løpet av 2024 opplevd mange vedlikeholdsoppgaver relativt til tidligere år, spesielt drevet av feil/mangler på VVS og varmekabler utendørs. Denne type vedlikeholdsoppgaver kan normalt ikke utsettes, og selv om de hver for seg kan finansieres fra ordinære felleskostnader, er den samlede kostnaden vesentlig og kan ikke finansieres fra oppsparte midler over en lengre periode.

Fra starten av 2025 har omfanget og antallet ikke-planlagte vedlikeholdsbehov ikke blitt redusert, og vi har i tillegg opplevd en mindre vannlekkasje på taket i Arnulf Øverlandsvei 11 hvor kostnaden som vil måtte dekkes av borettslaget (utover hva forsikringsselskaper dekker) er under utarbeidelse, men preliminnære estimat ligger på rundt 200 000,- (inkl MVA).

For å sikre at borettslaget har tilstrekkelig midler for å dekke flere mindre og noen større akutte vedlikeholdsbehov som kan oppstå utover 2025, ønsker styret mandat fra generalforsamlingen for å ta opp lån for å finansiere disse oppgavene. Dette vil kun være aktuelt i situasjoner hvor borettslagets tilgjengelige kontanter ikke er tilstrekkelig for å dekke akutte vedlikeholdsbehov som ikke kan utsettes, for eksempel større

vannlekkasjer som må utbedres umiddelbart hvor forsikringsutbetalingen tar tid og/eller ikke dekker vesentlige deler av kostnaden.

Eventuelt låneopptak vil gjennomføres gjennom refinansiering av borettslagets eksisterende langsiktige lån. Betingelser som gjelder for eksisterende lån, herunder rentenivå, nedbetalingstid og avdragsfrihet, vil ikke endres gjennom refinansieringen. Økt låneopptak kan på sikt medføre høyere felleskostnader, men da et lån på for eksempel 300 000 til en effektiv rente på 5,5% medfører ca. 16 500,- i årlige ekstrakostnader for borettslaget, vil et evt. låneopptak i seg selv ikke medføre økte felleskostnader i 2025.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret mandat til å finansiere vedlikeholdsbehov i borettslaget med opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret mandat til å finansiere vedlikeholdsbehov i borettslaget med opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Sak 8

Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget

Forslag fremmet av:

Frida Johanne Holmen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

I henhold til EUs direktiv for energieffektivitet, er det et mål om å sikre at hver boenhet belastes for sitt faktiske forbruk (European Union, 2018). Forskning (Dall'O & Sarto, 2014; Gram-Hanssen et al., 2023; Siggelsten, 2015) indikerer at individuell måling kan føre til kontroll på energibruket, betydelige energibesparelser, ettersom hver boenhet belastes for sitt faktiske forbruk, og det kan bidra til økt bevissthet rundt energiforbruket. I tillegg kan det gi mer rettferdig fordeling av kostnader, noe som er spesielt viktig i et felles borettslag som vårt, hvor det varierer hvor mange personer som bor i hver boenhet.

NVE (2019) tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk (NVE, 2019). Innføringen av individuelle målere for varmtvann kan forventes å gi energibesparelser på mellom 10 og 25 %. Samtidig er det identifisert et kostnadsbesparingspotensial på opptil 43%. Dette estimatet bygger på data fra 29 borettslag som har implementert individuelle målesystemer i ettertid (NVE, 2024).

Innhenting av kostnader viser at investeringskostnaden per leilighet for et komplett system for individuell måling av varmtvann i eksisterende bygg ligger mellom 3 500-5 500 kr. Driftskostnadene for individuell måling varierer avhengig av avregningshyppighet, men ved månedlig avregning ligger kostnaden mellom 550-1000 kr per år per leilighet. Det tilbys også leieavtaler over 10 år, hvor installasjonskostnadene betales ned månedlig, og den totale årlige kostnaden for utstyr, drift og fakturering blir da cirka 1200 kr per leilighet (NVE, 2019). Justert

for prisendringer i perioden 2019–2025, er den oppdaterte investeringskostnaden beregnet til 4 220–6 630 kr, med en årlig kostnad på mellom 663-1 205 kr ekskl. mva.

Denne løsningen byr på flere langsiktige fordeler, både økonomisk og miljømessig, i tillegg til å fremme rettferdighet i forbruk.

Forslagsstillers forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle målere for varmtvann i hver boenhet. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre tiltaket.

Styrets innstilling

Forslag om å installere individuelle målere for forbruk av varmtvann er vel og bra og vil gi beboere en rettferdig utgiftsfordeling.

Men, for å få dette til må vi først og fremst ha flere konkrete tilbud på jobben til våre 106 leiligheter.

Og, for å utføre denne jobben må rørlegger antagelig inn i hver kasse i hver leilighet eller annet sted i leiligheten (bad) dersom det er gjort store endringer i leiligheten.

Alt må kartlegges for å få riktig pris totalt før vi kan legge dette fram for GF.

En annen løsning kan være smartstyring av varmtvannsberederne. Dette vil nok koste langt mindre i etablering og være kostnadsbesparende også, men da samlet på hele borettslaget.

Styrets Forslag til vedtak:

Styret ønsker å se nærmere på saken og vurdere både individuell måling per leilighet sett opp mot smartstyring av varmtvannsbeholderne og gjøre en grundig undersøkelse før vi eventuelt kan legge dette fram på en fremtidig generalforsamling (for beslutning)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget
- Mot Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret ønsker å se nærmere på saken og vurdere både individuell måling per leilighet sett opp mot smartstyring av varmtvannsbeholderne og gjøre en grundig undersøkelse før vi eventuelt kan legge dette fram på en fremtidig generalforsamling (for beslutning)

2. Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle målere for varmtvann i hver boenhet. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre tiltaket.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gjertud Skorstad
- Karl Morten Busk
- Ronny André Eikeset
- Tore Solheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karl Morten Busk
- Oskar Hansson
- Øyvind Fykse Engelschøin

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Hanne Nesse
- Lasse Mausehund
- Wenche Wangen

Vedlegg

1. Innstilling valgkomitee_for GF 2025.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Haakon Martinsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ronny Andre Eikeset
-

Styrets Årsrapport

Økonomisk status og styring

Styret har i løpet av 2024 økt felleskostnadene med 5%, hovedsakelig grunnet et vedvarende høyt rentenivå, prisstigning på faste kostnader (herunder spesielt offentlige avgifter), og økt forbruk av energi. Felleskostnadene ble økt igjen med 15% fra og med Mai 2025 grunnet mange mindre vedlikeholdsoppgaver (VVS, elektro, brannvern), høyere forbruk av strøm med en noe høyere strømpris, og en vesentlig økning av forsikringspremien fra Gjensidige.

Styret gjennomgår jevnlig hvorvidt faste kostnader kan reduseres, og har ved flere anledninger reforhandlet og/eller byttet ut leverandører (for eksempel forsikring, renhold, vaktmester, internett) med positiv effekt på kostnadsbasen uten endring på kvaliteten eller omfanget av tjenestene levert. Dette arbeidet fortsetter som før, og i tiden fremover vil vi ha spesielt fokus på muligheter for å redusere energi- og vannkostnader. Spesielt for strømkostnader kan alle bidra ved å redusere forbruket av varmtvann, da oppvarming av vann er den klart største forbrukeren av energi.

Borettslaget holder til enhver tid en mindre kontantreserve for å sikre at vi klarer å håndtere større uforutsette hendelser som må håndteres umiddelbart, for eksempel vannlekkasjer. For øvrig setter styret felleskostnadene på et nivå som dekker løpende utgifter og sikrer forsvarlig drift av borettslaget, uten at vi bygger opp en sparekonto som vi ikke vet om/når kan benyttes. Dersom større vedlikeholds- eller investeringer er nødvendig, og blir bestemt av borettslaget gjennom årsmøte eller ekstraordinære generalforsamlinger, vil disse arbeidene dekkes gjennom opptak av nye lån.

For 2025 er det ikke planlagt større vedlikeholdsarbeid eller investeringer som krever opptak av nye lån, men eventuelt uforutsette nødvendig vedlikehold av en viss størrelse (feks en større vannlekkasje) kan medføre at styret må ta opp et mindre lån for finansiere utarbeidelse.

Grøntområder

Generelt

I løpet av 2024 har grøntutvalget hatt flere møter med velvillige beboere og drøftet planer og veien videre i borettslaget. Mye er gjort allerede enten sammen eller enkeltvis.

I AØV er følgende gjort: Det er laget 2 bed med stauder langs endeveggene på blokkene og vi er halvveis i å bytte døde busker og erstatte med friske nye i trappehellingen.

I GB er det grodd mye igjen og foreløpig jobbes det med å fjerne buskas og råtne planter. Men allerede vi sådd nye enger og gressplener utenfor GB 2. I tillegg er det plantet frukttrær, bærbusker og laget staudebed.

Vi vil fortsette arbeidet med å gjøre det fint rundt oss i borettslaget og håper flere ønsker å bli med. Tidspunkt for møter er så snart vinteren slipper taket og vil bli annonsert på Vibbo.
Trefelling

I august hadde vi trefelling nr 2. Da fikk vi rensket enda bedre opp foran blokkene slik at de nedre leilighetene ikke er « truet» med å miste utsikten på noen år. Grøntutvalgets avgjørelse for hvilke trær som skulle felles er at trærne enten snart var til hinder for utsikt mot vest, syke trær eller trær som var råtne og kunne falle ned.

Som for trefellingen foretatt i 2024 og tidligere, varsler styret beboerne via Vibbo flere uker i forveien slik at alle har mulighet til å komme med innspill til hvilke trær som ønskes beholdes og hvilke som bør fjernes.

Julegrantenning

1.søndag i advent ble det tradisjonen tro avholdt julegrantenning i borettslaget. Vi startet øverst i AØV med korps og lystenning og allsang. Deretter gikk vi i samlet flokk til GB hvor vi fortsatte lystenning med sang og musikk.

En høydare og nytt av året var bålpanne og grilling av marshmallows. Julegrantenningen er en hyggelig tradisjon hvor vi også får besøk av musikere fra Grindbakken skole som spiller.

Arrangementer i borettslaget i løpet av 2024

40-års fest

15. juni ble det avholdt jubileumsfest for hele borettslaget. 56 beboere meldte seg på festen, men det dukket noen flere etter hvert. Det ble leid inn telt, stoler og bord og kjøpt inn grillmat og drikke. Sentralt fra OBOS fikk borettslaget 2 store flotte bløtkaker til anledningen. Festkomiteen hadde også stor hjelp av to venner av Halfdan til å grille maten og Halfdan var toastmaster under selve festen. Datteren til Harsham i festkomiteen spilte fløyte for gjestene. Alt i alt ble det en vellykket fest. En stor takk til festkomiteen. Bilder fra festen er tilgjengelig på Vibbo.

Vår- og høstdugnad

Det er avholdt dugnad både i mai 2024 og i september 2024. Grøntutvalget har sett viktigheten av at dugnadene avholdes i mai og i september før høstferien og at det ikke er for kaldt/vått. Det er viktig at styret/grøntutvalget har en « to do-liste» slik at beboerne vet hva som skal gjøres. Begge dugnadene ble avrundet med pølse og brus-servering på nedre tun. Dugnaden er også en viktig arena for å hilse på og bli kjent med både eksisterende og nye naboer.

Vedlikehold, mindre utbedringer og tilsyn

Varmekabler i trapper og gangveier

Det har flere steder vært problemer med varmekablene i vinter.

Trapp i Arnulf Øverlands vei:

Vi har hatt dialog med Elektro-Sivert og endret på innstillingene på Isfri70 som styrer varmekablene. Det ser ut til å ha god effekt. Det vil alltid være problemer med større snøfall. Vi følger med på dette for eventuelt å gjøre andre tiltak, men fra vi endret innstillingene på Isfri 70 til trappene på nyåret 2025 ser det ut til å både tørke opp bedre og smelte tilfredsstillende. Vi følger trappen opp videre i påvente av store snømengder/veldig kulde

Gangvei til garasje i Arnulf Øverland vei 11:

Varmekabler virker, men vi har justert temperaturreguleringen for å forhåpentligvis tidligere få bedre effekt. Kablene kobles inn tidligere når temperaturen synker, samt at de kobles noe senere ut når temperaturen stiger. Ved større snøfall må det måkes bredere ca 0,75 m slik at barnevogner og gåstoler kan passere.

Grindbakken og varmekabler som ikke virker mellom blokkene:

Sikringsskap og Isfri70 er sjekket flere ganger og det har vært dialog med Elektro-Sivert om dette. Sikringer og jordfeilsbryter slår ut, og styret anslår at det høyst sannsynlig er feil ute på varmekablene. Vi har tidligere brukt spesialfirmaet M-Tek på reparasjoner av slike feil. De kontaktes for å sjekke dette til våren 2025.

Betongrehabiliteringen og status etter ferdigstillelse i Mai 2023

Vi gjennomførte i mai 2024 en etterårsbefaring med Alliero og styret i borettslaget. Det resulterte i en omforent liste mellom Alliero og borettslaget. Det meste på denne listen er fulgt opp og utbedret av Alliero. Det står igjen 2 punkter hos to forskjellige beboere og Alliero skal utbedre disse så snart vinteren er over.

Lekeplasser

I slutten av juni ble det montert opp et nytt klatrestativ på lekeplassen i GB, hovedsakelig finansiert av miljøpenger gitt av OBOS sentralt.

Deretter har vi hatt inspeksjon av begge lekeapparatene både i GB og AØV av Trigonor AS. I de manglene/feilene feil som ble bemerket i rapporten, gjenstår et par saker på lekeplassen i AØV som vi tar fatt på til dugnaden før sommersesongen 2025.

Sklien bla. må vi fjerne, enn så lenge, grunnet bla plasseringen av sklien som ikke er forsvarlig. Det som var å utsette på apparatene/ lekehusene i GB og AØV er allerede rettet opp og huskene er strammet til etc.

Hjertestartere

Tre hjertestartere ble installert i borettslaget i 2024; 2 i GB og 1 i AØV.

De er innmeldt til 113.no og kan brukes av både beboere og forbipasserende all den tid de henger ute i varmeskap. Det er alarm i skapene men ikke bruksanvisning.

Hjertestarterne skal være enkle og selvforklarende i bruk, hvor en stemme forteller alt som skal gjøres. Uansett, husk å kontakte nødetatene via 113 øyeblikkelig dersom en akutt situasjon skulle oppstå.

Styret følger opp med tanke på batterier og andre deler som skal skiftes. Skulle du allikevel ønske å lese om bruken av hjertestartere, er dette tilgjengelig via Vibbo.

Bytte av lysarmatur i kjeller og garasjeanlegg

I 2019 ble det byttet ut av ElektroSivert hhv 56 LED kjellerlamper med sensorer og 97 LED garasjelamper også med sensorer.

De skal holde lenge i bruk og være strømbesparende, men det kreves sertifisert elektriker til for å skifte ut lampene. Ergo samler vi opp til at det er en del lamper som trengs å byttes ut, og nylig ble 3 lamper i kjelleren og 7 i garasjen byttet ut.

Vaktmester

Etter vedtak i ekstraordinær generalforsamling juni 2023, besluttet borettslaget å si opp avtalen med Hovseter Vaktmestersentral ("HVS") om vaktmestertjenester med virkning fra 1.1.2024.

1 Hjelpende Hånd ("1HH") erstattet HVS, og leverer vaktmestertjenester, vintertjenester (brøyting, strøing) og klipp av gress (vår/sommer). Overgangen til 1HH har gitt borettslaget en vesentlig og varig kostnadsreduksjon, selv om tjenestene og omfanget av disse levert av 1HH er de samme som HVS. Styret ser derimot forbedringspotensial på en rekke av de tjenestene 1HH leverer, herunder spesielt kommunikasjon ifbm større snøfall, og tar tak i dette fortløpende med våre kontakter i 1HH.

For øvrig går all dialog mellom 1HH og borettslaget gjennom styret, og beboere har ikke anledning til å kontakte 1HH direkte for å påpeke eventuelle feil/mangler de ønsker utbedret.

Brannvern

Årlig oppfølging av brannvern i borettslaget ble gjennomført av Norsk Brannvern (ekstern leverandør) på ulike tidspunkt høsten 2024 for å sikre at flest mulige andeler fikk besøk. I etterkant av kontrollen ble det trukket frem to observasjoner som styret ønsker alle beboere bidrar til etterlevelse av:

1. Barnevogner i oppgangene må plasseres slik at de ikke hindrer frie rømningsveier ved brann eller behov for evakuering. Vogner kan derfor ikke oppbevares på «landingene» mellom etasjene, og dersom de parkeres like innenfor oppgangsdøren, må de plasseres helt inntil veggen og med forsvarlig distanse til oppgangsdøren.

2. Alle andeler må ha et tilstrekkelig antall sertifiserte og fungerende røykvarslere. Dette blir kontrollert ved årlige besøk fra Norsk Brannvern, og det er derfor viktig at sistnevnte gis tilgang til leilighetene for å sjekke og rådgi røykvarslere og brannsikkerheten for øvrig.

Da den årlige kontrollen også avdekket at levetiden på eksisterende brannslukningsapparater var over i slutten av 2024, ble samtlige brannslukningsapparater i borettslaget skiftet ut i januar 2025.

Dekklager

Dekklageret under Grindbakken 6 har i flere år eksistert som en uformell ordning, hvor beboere har oppbevart dekkene sine uten en klar struktur eller registrering. Administreringen av lageret har krevd fysisk avtale mellom beboerne og styret. I tillegg var det uklart hvem som faktisk benyttet ordningen, og om alle dekkene i lageret var i bruk.

Styrets beslutninger og tiltak

I november 2024 gjennomførte styret en diskusjon om fremtidig bruk av dekklageret. Etter vurdering av alternative bruksområder for garasjeplassene, ble det besluttet å videreføre ordningen, men med bedre organisering og tydelige retningslinjer.

For å sikre en mer strukturert drift, ble det vedtatt at:

- Styret finner et system som ikke lenger krever et fysisk møte eller overlevering av nøkkel, men heller et system som kan fjernstyres, for å gjøre det lettere både for styret og beboere å få hente ut nøkkel når de ønsker det
- En oversikt over beboere som har dekk oppbevart skal etableres og dekkene skal merkes
- Nye retningslinjer skal utarbeides og publiseres
- Lagring skal forbli kostnadsfri for beboerne, men det investeres ikke i nye hyller eller skap da styret ikke finner det formålstjenelig å bruke felleskapets midler på en ordning som ikke benyttes av alle beboerne

Implementering av tiltak

I februar 2025 ble det besluttet å anskaffe en smart nøkkelboks. Denne boksens digitale låsesystem gir styret bedre kontroll over tilgangen, og koder kan genereres via en app. Dette erstattet den tidligere praksisen der flere personer hadde fysiske nøkler i omløp. Denne ble installert ved inngangen til Grindbakken 6, bak hjertestarteren. Hele styret har fått tilgang til appen og vil kunne respondere på meldinger på Vibbo for å gi ut koder til beboere.

Videre ble de nye retningslinjene publisert på Vibbo, med tydelig informasjon om at borettslaget ikke tar ansvar for oppbevarte dekk. For ytterligere organisering ble det også lagt ut ark og skrivesaker slik at dekk kan merkes med eiers navn, og dekk uten eiermerking vil bli fjernet etter 1. juni 2025.

Fremover

Med disse endringene har vi fått bedre kontroll på dekklageret og gjort det enklere for alle å bruke. Ordningen er nå mer ryddig, samtidig som styret slipper unødvendig administrasjon og beboerne vil slippe å avtale møte med styretmedlemmer for å få tilgang. Vi håper at beboerne setter pris på de nye retningslinjene, og at alle bidrar til å holde lageret organisert fremover.

Vi oppfordrer beboerne til å sette seg inn i de nye reglene og respektere de fastsatte fristene, slik at vi sammen kan opprettholde en ryddig og velfungerende dekklagerløsning.

Elvia tilsyn og HMS-arbeid

I løpet av høsten 2024 gjennomførte Elvia et el-tilsyn i borettslaget. Tilsynet avdekket noen mindre avvik, som styret i etterkant har sørget for å utbedre ved hjelp av elektriker. I tillegg måtte det utarbeides HMS-rutiner knyttet til sjekk av det elektriske anlegget i fellesområdene til borettslaget. Dette inkluderte en gjennomgang av kontrollrutiner og opprettelse av et eget HMS-dokument for elsikkerhet, som ble sendt inn til Elvia og godkjent i desember.

Som følge av det har det blitt innført en fast sjekkliste for internkontroll av elektriske installasjoner i fellesarealene, slik at vi i fremtiden lettere kan følge opp eventuelle mangler. Alle sakene ble avsluttet og godkjent av Elvia ved årets slutt.

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 441 917, KUNDENR. 559

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 514 492	1 081 813
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 196 774	-7 085 556
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	8 354
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-222 991	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-59 672 000	-3 500 000
Tillegg for nye langsiktige lån		59 672 000	11 037 460
Innsk. øremerk. bankkto		-3 912	-3 455
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		277 291	-24 123
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 146 386	432 680
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		368 106	1 514 493
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		727 209	1 739 216
Kortsiktig gjeld		-359 103	-224 723
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		368 106	1 514 493

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 441 917, KUNDENR. 559

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 186 759	6 223 466	5 940 000	7 500 000
Innbetalinger		0	1 646	0	0
Andre inntekter	3	172 583	68 750	0	170 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 359 342	6 293 862	5 940 000	7 670 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-108 288	-81 129	-115 000	-108 360
Styrehonorar	5	-195 500	-195 000	-195 000	-195 000
Avskrivninger	14	0	-8 354	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-10 250	-9 700	-10 000
Andre honorarer		0	0	-25 000	0
Forretningsførerhonorar		-150 755	-143 170	-153 000	-161 000
Konsulenthonorar	7	-34 571	-541 127	-50 000	-10 000
Kontingenter		-21 200	-21 200	-21 200	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-460 131	-6 210 268	-250 000	-300 000
Forsikringer		-459 553	-404 819	-445 000	-515 000
Kommunale avgifter	9	-1 311 079	-1 263 670	-1 241 000	-1 450 000
Energi/fyring		-576 299	-653 599	-680 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-268 356	-430 449	-440 600	-270 000
Andre driftskostnader	10	-717 558	-819 885	-800 000	-750 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 313 540	-10 782 920	-4 425 500	-4 390 360
DRIFTSRESULTAT		2 045 802	-4 489 058	1 514 500	3 279 640
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	83 003	106 875	0	50 000
Finanskostnader	12	-3 325 579	-2 703 373	-3 276 000	-3 300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 242 576	-2 596 498	-3 276 000	-3 250 000
ÅRSRESULTAT		-1 196 774	-7 085 556	-1 761 500	29 640
Overføringer:					
Udekket tap		-1 196 774	-7 085 556		

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 441 917, KUNDENR. 559

	BALANSE Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 130 881	49 130 881
Tomt		1 069 119	1 069 119
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	277 290
Andre varige driftsmidler	14	222 992	1
Miljøbankkonto, øremerket		26 501	163 123
SUM ANLEGGSMIDLER		50 449 493	50 640 413
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		128 688	140
Driftskonto OBOS-banken		174 860	614 341
Sparekonto OBOS-banken		423 660	1 124 734
Innestående i andre banker		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		727 209	1 739 216
SUM EIENDELER		51 176 701	52 379 629
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Udekket tap	15	-31 324 367	-30 127 593
SUM EGENKAPITAL		-31 313 767	-30 116 993
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	59 672 000	59 672 000
Borettsinnskudd	17	22 440 800	22 440 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	18 565	159 099
SUM LANGSIKTIG GJELD		82 131 365	82 271 899
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		331 061	200 030
Skyldige offentlige avgifter	19	1 249	829
Påløpte renter		17 935	17 983
Annen kortsiktig gjeld	20	8 859	5 881
SUM KORTSIKTIG GJELD		359 103	224 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 176 701	52 379 629
Pantstillelse	21	82 440 800	85 940 800
Garantiansvar		470 770	586 907

Oslo, 09.04.2025

Styret i Måltrostskogen Borettslag

Haakon Martinsen

Kirsten Hilde Barrum

Halfdan Nærland

Gjertrud Skorstad

Tore Solheim

Ronny Andre Eikeset

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 963 362
Avregning elbil	129 985
Eiendomsskatt	68 612
Ekstra kjellerbod	26 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 188 259

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra kjellerbod	-1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 186 759

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El-bil	2 511
Miljøfond	163 122
Skadeutlegg	6 950
SUM ANDRE INNTEKTER	172 583

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-61 950
Påløpte feriepenger	-8 859
Arbeidsgiveravgift	-37 479
SUM PERSONALKOSTNADER	-108 288

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 195 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS Advokatene AS	-7 313
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 184
Protan AS	-17 975
SUM KONSULENTHONORAR	-34 571

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-81 956
Drift/vedlikehold VVS	-70 897
Drift/vedlikehold elektro	-79 963
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-150 870
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 784
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 424
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-599
Kostnader dugnader	-2 640
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-460 131

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-68 730
Vann- og avløpsavgift	-853 399
Renovasjonsavgift	-388 950
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 311 079

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-29 784
Verktøy og redskaper	-2 499
Driftsmateriell	-14 619
Vaktmestertjenester	-161 991
Renhold ved firmaer	-202 853
Snørydding	-180 317
Andre fremmede tjenester	-92 265
Trykksaker	-3 196
Andre kontorkostnader	-1 404
Bank- og kortgebyr	-3 016
Velferdskostnader	-25 614
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-717 558

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 778
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 838
Kundeutbytte fra Gjensidige	43 611
Andre renteinntekter	7 776
SUM FINANSINNTEKTER	83 003

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	174 633
Handelsbanken	113 455
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 086 719
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-706 145
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 820 672
Renter på leverandørgjeld	-131
SUM FINANSKOSTNADER	-3 325 579

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1985	49 130 881
SUM BYGNINGER	49 130 881

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.33/bnr.2314

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Klatrepark			
Tilgang 2024	222 991		
Avskrevet tidligere	0		
Avskrevet i år	0		
		222 991	
Lekeapparat			
Tilgang 2018	55 700		
Avskrevet tidligere	-55 699		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		222 992	

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinneli	-36 172 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	-36 172 000		
			0

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022	-23 500 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	-23 500 000		
			0

OBOS-Banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Refinansiert lån med avdragsfrihet

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 27 år

Opprinnelig 2024	-59 672 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	-59 672 000		
		-59 672 000	

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-59 672 000	
------------------------------------	--	--------------------	--

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene

vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Styret har refinansiert borettslagets samlede fellesgjeld på ca. 59.7 millioner i OBOS Banken, og forlenget den avdragsfrie perioden til Juni 2026. Dette betyr at frem til Juni 2026 vil borettslaget kun betale renter på fellesgjelden, som per nå er 5.5% (flytende rente) og utgjør ca. 3.28 millioner per år (gitt ingen endring i rentenivå)

Etter den avdragsfrie perioden er over betales lånet tilbake over 25 år. Dersom rentenivået ikke endres og økonomien i borettslaget for øvrig er stabil, vil dette medføre at felleskostnadene økes med ca. 20% for alle andeler fra og med Juni 2026. Selv om avdrag på fellesgjelden utsettes til Juni 2026, kan felleskostnadene fortsatt endres etter den økonomiske situasjonen i borettslaget. Styret evaluerer kontinuerlig nivå på felleskostnadene, og eventuelle endringer i rentenivå, strømpriser, kommunale avgifter og andre kostnader utenfor borettslagets kontroll vil bestemme hvorvidt felleskostnadene må justeres.

Leilighetsnr

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2026

102, 103, 104, 105, 108, 109	700
110, 111, 114, 115, 118, 119	700
120, 121, 124, 125, 126, 127	700
227	700
106, 112, 113, 122, 123, 228	850
1002, 1003, 1005, 1008, 1009, 1011	900
1014, 1015, 1018, 1019, 1021, 1024	900
1025, 1027	900
3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008	950
3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014	950
3015, 3016, 3019, 3020, 3021, 3022	950
3023, 3024, 3025, 3026	950
128, 1001, 1004, 1006, 1007, 1010	1 050
1012, 1013, 1016, 1017, 1020, 1022	1 050
1023, 1026	1 050
1028, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005	1 100
2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011	1 100
2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017	1 100
2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023	1 100
2024, 2025, 2026	1 100

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1985	-25 775 400
Korrigert innskudd	3 334 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-22 440 800

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-18 565
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-18 565

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 249
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 249

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-8 859
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 859

LANGSIKTIGE FORDRINGER

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	22 440 800
Pantelån	59 672 000
TOTALT	82 112 800

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	49 130 881
Tomt	1 069 119
TOTALT	50 200 000

Resultatanalyse 2024

Måltrostskogen Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	6 186 759	5 940 000	-246 759	-4 %
Andre inntekter	172 583	0	-172 583	100 %
Sum driftsinntekter	6 359 342	5 940 000	-419 342	-7 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-108 288	-115 000	-6 712	6 %
Styrehonorar	-195 500	-195 000	500	0 %
Revisjonshonorar	-10 250	-9 700	550	-6 %
Andre honorarer	0	-25 000	-25 000	100 %
Forretningsførerhonorar	-150 755	-153 000	-2 245	1 %
Konsulenthonorar	-34 571	-50 000	-15 429	31 %
Kontingenter	-21 200	-21 200	0	0 %
Drift og vedlikehold	-460 131	-250 000	210 131	-84 %
Forsikringer	-459 553	-445 000	14 553	-3 %
Kommunale avgifter	-1 311 079	-1 241 000	70 079	-6 %
Energi/fyring	-576 299	-680 000	-103 701	15 %
TV-anlegg/bredbånd	-268 356	-440 600	-172 244	39 %
Andre driftskostnader	-717 558	-800 000	-82 442	10 %
Sum driftskostnader	-4 313 540	-4 425 500	-111 960	3 %
Driftsresultat	2 045 802	1 514 500	-531 302	-35 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	83 003	0	-83 003	100 %
Finanskostnader	-3 325 579	-3 276 000	49 579	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	-3 242 576	-3 276 000	-33 424	1 %
Årsresultat	-1 196 774	-1 761 500	-564 726	32 %



Til generalforsamlingen i Måltrostkogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Måltrostkogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 10. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

27.03.2025

Valgkomiteens oppgaver i Måltrostskogen Borettslag

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Valgkomiteens medlemmer er:

Martin Alvheim	Grindbakken 16
Wenche Wangen	Grindbakken 14

Følgende tillitsvalgte står på valg:

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:
- | | |
|-------------|---------------------|
| Nestleder | Ronny Andre Eikeset |
| Styremedlem | Tore Solheim |
| Styremedlem | Gjertrud Skorstad |
- B) Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:
- | | |
|------------|--------------------------|
| Varamedlem | Oskar Hansson |
| Varamedlem | Øyvind Fykse Engelschøin |
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Haakon Martinsen	Grindbakken 14
Nestleder	Ronny Andre Eikeset	Arnulf Øverlands Vei 3
Styremedlem	Tore Solheim	Grindbakken 8
Styremedlem	Gjertrud Skorstad	Grindbakken 2
Styremedlem	Kirsten Barrum	Arnulf Øverlands Vei 5
Styremedlem	Halfdan Nærland	Grindbakken 8
Varamedlem	Oskar Hansson	Arnulf Øverlands Vei 5
Varamedlem	Øyvind Fykse Engelschøin	Grindbakken 16

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Haakon Martinsen

Grindbakken 14

Varadelegert

Ronny Andre Eikeset

Arnulf Øverlands Vei 3

VALGKOMITEEN

Martin Alvheim
Wenche Wangen

Grindbakken 16
Grindbakken 14

Måltrostslogen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Haakon Martinsen

Adresse: Grindbakken 14

Navn: Kirsten Barrum

Adresse: Arnulf Øverlands Vei 5

Navn: Halfdan Nærland

Adresse: Grindbakken 8

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Tore Solheim

Adresse: Grindbakken 8

Navn: Ronny André Eikeset

Adresse: Arnulf Øverlands Vei 3

Navn: Gjertrud Skorstad

Adresse: Grindbakken 2

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Oskar Hansson

Adresse: Arnulf Øverlands Vei 5

2. Navn: Øyvind Fykse Engelschøin

Adresse: Grindbakken 16

3. Navn: Karl Morten Busk

Adresse: Grindbakken 16

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Haakon Martinsen

Adresse: Grindbakken 14

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ronny Andre Eikeset

Adresse: Arnulf Øverlands Vei 3

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Wenche Wangen

Adresse: Grindbakken 14

Navn: Hanne Nesse

Adresse: Arnulf Øverlands vei 1

Navn: Lasse Mausehund

Adresse: Arnulf Øverlands vei 1

Dato.....1/4 2025.....

I valgkomiteen for Måltrostslogen Borettslag

.....Martin Alvheim.....

.....Wenche Wangen.....

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 559 Selskapsnavn: MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.