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

Deres ref.: 1-26-0106 . Vår ref.: 0559-1-2013 Dato: 25.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Måltrostskogen Borettslag
Organisasjonsnr:	950441917
Andelseier:	Baade, Linn
Medeier:	Baade, Kim
Leilighetsnummer:	2013
Adresse:	Grindbakken 4, 0764 OSLO
Andelsnummer:	71
Gnr.	33
Bnr.	2314

Borettsinnskudd: Kr. 226 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3835809.
- 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 spesifikasjon, 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 ev 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 forttrinnsvis til andelseierne i 3. etg. Disse leieforholdene utløper senest ved salg av andelen, og boden fordeles da av styret ihht et eget reglement.
Lån: Fellesgjelden ble refinansiert i OBOS-banken i slutten av 2025, 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:	4,95%
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: 6 914,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		47,25 fra 01.11.2026
Felleskostnader	6 914,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	638,-
Fradragsberettigede kostnader:	34 423,-
Annen formue:	8 653,-
Gjeld:	668 362,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60308131389
Restsaldo:	668 362,06
Kapitalkostnader:	8 272,09
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 668 362,06,-, 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 Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kirsten Hilde Barrum, e-post: maltrostskogen@styrerommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke 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 borett 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 tvangfullbyrdelsesloven 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 tillat, 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.

8.4Utvendige 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 oppgangenes 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 konteinere i søppelskurene. Bruk dobbelknute på poser og lukk lokket på søppelkonteiner tett etter bruk. Ikke legg avfall i konteinere som er fulle dersom det er ledig plass i andre konteinere samme sted.

11.2 Papp og papir kastes i egne konteinere 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 konteiner 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



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

Sak 4

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 tilleggsfakturering 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**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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 tilleggsfakturering 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 2026 for MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950441917
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 19:00, Grindbakken skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sindre Busk Witzøe og Wenche Wangen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

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

Styrets innstilling
Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklærtes for lovlig satt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føre årets resultat mot udekket tap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 210.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Valg av revisor

Etter vi valgte EY som revisor gjennom et ekstraordinært årsmøte i oktober 2025, valgte EY å selge ut deler av virksomheten til revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Denne endringen medfører at vi formelt må velge revisor på nytt.

Da Cedra vil tilby revisjonstjenester til samme betingelser og vilkår som de vi fikk fra EY, og tilbudet fra EY ble vurdert som konkurransedyktig under årsmøte i oktober 2025, ønsker styret å holde på avtalen med dagens revisor, og bli med på byttet til Cedra.

> **Forslag til vedtak:**
> TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøte samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Engasjering av autorisert rørlegger for å utbedre det beboer ønsker

Fremmet av: Trudy Slaattelid

Slik det er i dag må en ofte tappe vann lenge (i dag morges vel 1 minutt) før det kommer varmt vann i kranen. Problemet begynte for ca ett år siden og ble tatt opp uten at det har blitt utbedret.

Det samme skjedde for 7-8 år siden, og det ble da utbedret raskt.Det er også en annen side ved dette.- Byggforskriftene Tek 17 §15-5 b sier at bakterievekst må forebygges ved å ha sirkulerende varmtvann i et system på over 65 grader C.

Dette er ikke mulig så lenge sirkulasjonspumpa ikke går. Hvorfor gjøres det ikke noe?

Styrets innstilling
Styret har sjekket med fire andre beboere i Arnulf Øverlands vei og ingen av disse har problemer med at det tar lang tid før varmtvannet kommer. Avhengig av tidspunkt på døgnet, tar det fra 10 til 25 sekunder før varmtvannet kommer.
Berederommet er sjekket og sirkulasjonspumpen for varmtvann fungerer som normalt. Temperaturen på berederne er 74-76 grader så det er ingen fare for Legionella.

Styret har for gjennomgått saken med autorisert rørlegger; sistnevnte vurderer saken dithen at dersom det

ikke er andre som har problemer, og sirkulasjonspumpen går som normalt uten tegn på behov for utskiftning, er det ingen grunn til å bytte sirkulasjonspumpen eller utbedre anlegget på en annen måte. Rørlegger mener armaturer hos beboer må sjekkes; det kan være overslag i blandebatteri eller flere blandebatterier. Det kan også være tette filtre foran blandebatteriene. Denne sjekken er noe beboer må betale for selv.

NB!
Forslaget til vedtak fra styret settes opp mot andelseiers forslag om å engasjere autorisert rørlegger.

> **Forslag til vedtak:**
> Anlegget for varmtvann fungerer som normalt; beboer må bekoste rørlegger for å sjekke armaturer i egen leilighet.
>
> ✓ **Vedtatt. Mot en stemme**

8. Veiskilt ved avkjøring til leilighetene i Arnulf Øverlandsvei 1-13

Fremmet av: Trudy Slaattelid

Jeg vil gjerne påpeke at skiltet som viser avkjøring til Arnulf Øverlandsvei 1-11 er feilplassert.

De som følger dette skiltet havner i garasjen, og det skaper ofte misforståelser og frustrasjon og sinne for besøkende. Tar du taxi hjem må du be sjåføren ta av neste avkjøring (stikkvei) for å komme til inngangen til leilighetene. Deres GPE stopper der. Hvorfor må det være slik?

Styrets innstilling
Det blå informasjons-skiltet ble plassert ved innkjøring til parkeringskjelleren i Arnulf Øverlands vei for å vise gjester, drosjer og varelevering hvor de skal kjøre. Grunnlaget for denne plasseringen er at dette er innkjøringen til parkeringskjeller og vår eiendom samtidig som det viser til neste innkjøring for varelevering og taxi.

Plassering av skilt ved neste avkjørsel (Hvitveis-stien) ser vi på som ikke mulig av flere grunner. Begge sider av Hvitveis-stien er kommunens eiendom og følgelig kan vi ikke plassere et skilt der. Det er også viktig med et info-skilt *før* avkjørsel til garasjer, og på grunn av skiltet på toppen av stolpen «Arnulf Øverlands vei 1-13» som er kommunens skilt og følgelig ikke noe vi kan fjerne, må vi informere om hva som er riktig innkjørsel under dette skiltet.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret flytter veiskilt for å utbedre dagens situasjon
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Skiltet blir stående der det står i dag
>
> ✓ **Vedtatt. En andelseier stemte for flytting av veiskilt.**

9. Søknadsbasert ordning for mindre skostativ utenfor leilighetsdører

Fremmet av: Ståle Roestad

Jeg viser til styrets tidligere henvendelser om ryddighet i fellesarealer og viktigheten av brannsikkerhet og frie rømningsveier. Dette er hensyn jeg fullt ut støtter.

Samtidig ønsker jeg å fremme et konkret og kontrollert forslag til en søknadsbasert ordning for mindre skostativ utenfor leilighetsdører, der hvor det er tilstrekkelig fysisk plass.

Dette kan være et praktisk og ryddig alternativ til et generelt forbud, og bidra til både orden og sikkerhet.

Brannsikkerhet – TEK17, Norsk Brannvern og OBOS

Byggteknisk forskrift TEK17 stiller funksjonsbaserte krav til sikkerhet i bygg, inkludert rømningsveier. Forskriften angir krav til tilstrekkelig fri bredde, ikke absolutte tomme ganger.

Styret har også vist til rapport fra Norsk Brannvern, som understreker viktigheten av frie rømningsveier og uhindret ferdsel ved evakuering. Samtidig åpner rapporten for skjønnsbaserte løsninger, forutsatt at ferdsel og sikkerhet er ivaretatt. Det er nettopp dette forslaget legger opp til.

Jeg har også vært i dialog med OBOS, som bekrefter at det ikke finnes et generelt OBOSkrav som forbyr små skostativ, og at vurderingen ligger hos det enkelte borettslag og styre.

Dokumenterte fakta og praktisk løsning:

I vår oppgang er gangbredden målt til 1,33 meter (133 cm). Med et lite skostativ plassert langs veggen med maksimal dybde 35 cm, vil det gjenstå 98 cm fri ferdsel. Dette oppfyller kravene til rømningsvei, ferdsel og renhold, og er i tråd med både intensjonen i TEK17 og anbefalingene fra Norsk Brannvern.

Forslaget innebærer:

- Individuell søknad om tillatelse til styret
- Maksimale mål på skostativ: Høyde 35 cm, bredde 80 cm, dybde 35 cm (standardmål fra Jula, Jysk og IKEA)
- Styret kan avslå søknader og trekke tilbake tillatelser ved behov
- Skostativ tas inn tirsdag kveld av hensyn til vask av fellesarealer
- Krav om ryddighet og nulltoleranse for utvidelse eller misbruk

Oppsummering:

Regelverk som gir rom for kontrollert skjønn – ikke absolutt nulltoleranse.

Dokumenterte mål viser at rømningsfunksjonen på 90 cm er ivaretatt med god margin.

Ordningen er søknadsbasert, og styret har full kontroll. Tillatelser kan trekkes tilbake når som helst.

Renhold ivaretas ved at gangen er helt fri på vaskedag.

Ett lite stativ gir bedre orden enn f.eks. løse sko i gangen.

Likebehandling sikres gjennom felles målkrav, søknadsprosess og konsekvenser ved brudd.

Skjønn praktiseres allerede, blant annet ved tillatelse av barnevogner i fellesarealer, noe jeg absolutt støtter, men som ofte opptar mer plass enn et lite skostativ.

Forslaget er moderat og fullt reverserbart dersom ordningen ikke fungerer etter hensikten.

Dette er en trygg, kontrollert og konsekvent løsning som ivaretar både sikkerhet og beboernes praktiske behov, innenfor rammene av TEK17, Norsk Brannverns anbefalinger og OBOS' praksis.

Styrets innstilling

Styrets mål er først og fremst å sikre beboernes sikkerhet og vil da rette seg etter brannvesenets anbefaling og retningslinjer. Vi har tidligere etter inspeksjoner fått påpekt at det ikke er anbefalt å ha skotøy stående i oppgangene.

På nytt har vi tatt henvendelse til brannvesenet som begrunner dette slik: I tillegg til at det vil stå i veien på gulvet oppstå panikk, røykfull og bekmørkt oppgang, vil skotøy laget av ulike kjemikaler ved en eventuell brann utvikle enda flere gasser og mer røyk. Dessuten henviser vi til TEK 10 som gjelder trygging av beboere under brann og ikke TEK 17 som gjelder det byggtekniske.

Styret ønsker ikke å overprøve brannvesenets anbefalinger med å tillate skotøy i våre felles lokaler. Vi har også tatt kontakt med både Jerpeskogen BRL og Svarttrostskogen BRL og begge disse har totalforbud mot opp bevaring av sko i oppgangene.

Styret ønsker å opprettholde dagens punkt i husordensregler, punkt 10.1 som er tidligere godkjent av generalforsamlingen samt følge Norsk Brannverns anbefalinger..

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Beboere kan søke styret om plassering av et skostativ utenfor inngangsdør i oppgangen, hvor det er fysisk plass

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forbud om oppbevaring av skotøy i oppganger fortsetter

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Kirsten Barrum

Følgende stilte til valg:
Kirsten Barrum

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sindre B. Witzøe

Følgende stilte til valg:
Sindre B. Witzøe

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Styret foreslår at styrets leder representerer borettslaget

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kirsten Barrum

Følgende stilte til valg:
Kirsten Barrum

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ronny Andre Eikeset

Følgende stilte til valg:
Ronny Andre Eikeset

12. Varamedlemmer til styret

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Siren Kristoffersen Bergmann
Per Fosser

Følgende stilte til valg:
Siren Kristoffersen Bergmann
Per Fosser

13. Valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Mausehund
Hanne Nesse
Wenche Wangen

Følgende stilte til valg:
Lasse Mausehund
Hanne Nesse
Wenche Wangen

Vedtekter

For Måltrostskogen 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

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn 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 èn 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 karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
19. mai 2026 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 møtet. 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. Valg av revisor
7. Engasjering av autorisert rørlegger for å utbedre det beboer ønsker
8. Veiskilt ved avkjøring til leilighetene i Arnulf Øverlandsvei 1-13
9. Søknadsbasert ordning for mindre skostativ utenfor leilighetsdører
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Varamedlemmer til styret
13. Valgkomité

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 minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklærtes for lovlig satt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føre årets resultat mot udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. 559_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 210.000,-

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter vi valgte EY som revisor gjennom et ekstraordinært årsmøte i oktober 2025, valgte EY å selge ut deler av virksomheten til revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Denne endringen medfører at vi formelt må velge revisor på nytt.

Da Cedra vil tilby revisjonstjenester til samme betingelser og vilkår som de vi fikk fra EY, og tilbudet fra EY ble vurdert som konkurransedyktig under årsmøte i oktober 2025, ønsker styret å holde på avtalen med dagens revisor, og bli med på byttet til Cedra.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøte samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Sak 7

Engasjering av autorisert rørlegger for å utbedre det beboer ønsker

Forslag fremmet av:
Trudy Slaattelid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Slik det er i dag må en ofte tappe vann lenge (i dag morges vel 1 minutt) før det kommer varmt vann i kranen. Problemet begynte for ca ett år siden og ble tatt opp uten at det har blitt utbedret.

Det samme skjedde for 7-8 år siden, og det ble da utbedret raskt.Det er også en annen side ved dette.- Byggforskriftene Tek 17 §15-5 b sier at bakterievekst må forebygges ved å ha sirkulerende varmtvann i et system på over 65 grader C.

Dette er ikke mulig så lenge sirkulasjonspumpa ikke går. Hvorfor gjøres det ikke noe?

Styrets innstilling

Styret har sjekket med fire andre beboere i Arnulf Øverlands vei og ingen av disse har problemer med at det tar lang tid før varmtvannet kommer. Avhengig av tidspunkt på døgnet, tar det fra 10 til 25 sekunder før varmtvannet kommer.
Berederommet er sjekket og sirkulasjonspumpen for varmtvann fungerer som normalt. Temperaturen på berederne er 74-76 grader så det er ingen fare for Legionella.

Styret har for gjennomgått saken med autorisert rørlegger; sistnevnte vurderer saken dithen at dersom det ikke er andre som har problemer, og sirkulasjonspumpen går som normalt uten tegn på behov for utskiftning, er det ingen grunn til å bytte sirkulasjonspumpen eller utbedre anlegget på en annen måte. Rørlegger mener armaturer hos beboer må sjekkes; det kan være overslag i blandebatteri eller flere blandebatterier. Det kan også være tette filtre foran blandebatteriene. Denne sjekken er noe beboer må betale for selv.

NB!
Forslaget til vedtak fra styret settes opp mot andelseiers forslag om å engasjere autorisert rørlegger.

Forslag til vedtak

Anlegget for varmtvann fungerer som normalt; beboer må bekoste rørlegger for å sjekke armaturer i egen leilighet.

Sak 8

Veiskilt ved avkjøring til leilighetene i Arnulf Øverlandsvei 1-13

Forslag fremmet av:
Trudy Slaattelid

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Jeg vil gjerne påpeke at skiltet som viser avkjøring til Arnulf Øverlandsvei 1-11 er feilplassert.

De som følger dette skiltet havner i garasjen, og det skaper ofte misforståelser og frustrasjon og sinne for besøkende. Tar du taxi hjem må du be sjåføren ta av neste avkjøring (stikkvei) for å komme til inngangen til leilighetene. Deres GPE stopper der. Hvorfor må det være slik?

Styrets innstilling
Det blå informasjons-skiltet ble plassert ved innkjøring til parkeringskjelleren i Arnulf Øverlands vei for å vise gjester, drosjer og varelevering hvor de skal kjøre. Grunnlaget for denne plasseringen er at dette er innkjøringen til parkeringskjeller og vår eiendom samtidig som det viser til neste innkjøring for varelevering og taxi.

Plassering av skilt ved neste avkjørsel (Hvitveis-stien) ser vi på som ikke mulig av flere grunner. Begge sider av Hvitveis-stien er kommunens eiendom og følgelig kan vi ikke plassere et skilt der. Det er også viktig med et info-skilt *før* avkjørsel til garasjer, og på grunn av skiltet på toppen av stolpen «Arnulf Øverlands vei 1-13» som er kommunens skilt og følgelig ikke noe vi kan fjerne, må vi informere om hva som er riktig innkjørsel under dette skiltet.

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

- For Veiskilt ved avkjøring til leilighetene i Arnulf Øverlandsvei 1-13
- Mot Veiskilt ved avkjøring til leilighetene i Arnulf Øverlandsvei 1-13

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

1. Styret flytter veiskilt for å utbedre dagens situasjon
2. Skiltet blir stående der det står i dag

Sak 9

Søknadsbasert ordning for mindre skostativ utenfor leilighetsdører

Forslag fremmet av:
Ståle Roestad

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Jeg viser til styrets tidligere henvendelser om ryddighet i fellesarealer og viktigheten av brannsikkerhet og frie rømningsveier. Dette er hensyn jeg fullt ut støtter.

Samtidig ønsker jeg å fremme et konkret og kontrollert forslag til en søknadsbasert ordning for mindre skostativ utenfor leilighetsdører, der hvor det er tilstrekkelig fysisk plass.

Dette kan være et praktisk og ryddig alternativ til et generelt forbud, og bidra til både orden og sikkerhet.

Brannsikkerhet – TEK17, Norsk Brannvern og OBOS

Byggteknisk forskrift TEK17 stiller funksjonsbaserte krav til sikkerhet i bygg, inkludert rømningsveier. Forskriften angir krav til tilstrekkelig fri bredde, ikke absolutte tomme ganger.

Styret har også vist til rapport fra Norsk Brannvern, som understreker viktigheten av frie rømningsveier og uhindret ferdsel ved evakuering. Samtidig åpner rapporten for skjønnsbaserte løsninger, forutsatt at ferdsel og sikkerhet er ivaretatt. Det er nettopp dette forslaget legger opp til.

Jeg har også vært i dialog med OBOS, som bekrefter at det ikke finnes et generelt OBOSkrav som forbyr små skostativ, og at vurderingen ligger hos det enkelte borettslag og styre.

Dokumenterte fakta og praktisk løsning:

I vår oppgang er gangbredden målt til 1,33 meter (133 cm). Med et lite skostativ plassert langs veggen med maksimal dybde 35 cm, vil det gjenstå 98 cm fri ferdsel. Dette oppfyller kravene til rømningsvei, ferdsel og renhold, og er i tråd med både intensjonen i TEK17 og anbefalingene fra Norsk Brannvern.

Forslaget innebærer:

- Individuell søknad om tillatelse til styret
- Maksimale mål på skostativ: Høyde 35 cm, bredde 80 cm, dybde 35 cm (standardmål fra Jula, Jysk og IKEA)
- Styret kan avslå søknader og trekke tilbake tillatelser ved behov
- Skostativ tas inn tirsdag kveld av hensyn til vask av fellesarealer
- Krav om ryddighet og nulltoleranse for utvidelse eller misbruk

Oppsummering:

Regelverk som gir rom for kontrollert skjønn – ikke absolutt nulltoleranse.

Dokumenterte mål viser at rømningsfunksjonen på 90 cm er ivaretatt med god margin.

Ordningen er søknadsbasert, og styret har full kontroll. Tillatelser kan trekkes tilbake når som helst.

Renhold ivaretas ved at gangen er helt fri på vaskedag.

Ett lite stativ gir bedre orden enn f.eks. løse sko i gangen.

Likebehandling sikres gjennom felles målkrav, søknadsprosess og konsekvenser ved brudd.

Skjønn praktiseres allerede, blant annet ved tillatelse av barnevogner i fellesarealer, noe jeg absolutt støtter, men som ofte opptar mer plass enn et lite skostativ.

Forslaget er moderat og fullt reverserbart dersom ordningen ikke fungerer etter hensikten.

Dette er en trygg, kontrollert og konsekvent løsning som ivaretar både sikkerhet og beboernes praktiske behov, innenfor rammene av TEK17, Norsk Brannverns anbefalinger og OBOS' praksis.

Styrets innstilling

Styrets mål er først og fremst å sikre beboernes sikkerhet og vil da rette seg etter brannvesenets anbefaling og retningslinjer. Vi har tidligere etter inspeksjoner fått påpekt at det ikke er anbefalt å ha skotøy stående i oppgangene.

På nytt har vi tatt henvendelse til brannvesenet som begrunner dette slik: I tillegg til at det vil stå i veien på gulvet oppstå panikk, røykfull og bekmørkt oppgang, vil skotøy laget av ulike kjemikaler ved en eventuell brann utvikle enda flere gasser og mer røyk. Dessuten henviser vi til TEK 10 som gjelder trygging av beboere under brann og ikke TEK 17 som gjelder det byggtekniske.

Styret ønsker ikke å overprøve brannvesenets anbefalinger med å tillate skotøy i våre felles lokaler. Vi har også tatt kontakt med både Jerpeskogen BRL og Svarttrostskogen BRL og begge disse har totalforbud mot opp bevaring av sko i oppgangene.

Styret ønsker å opprettholde dagens punkt i husordensregler, punkt 10.1 som er tidligere godkjent av generalforsamlingen samt følge Norsk Brannverns anbefalinger..

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

- For Søknadsbasert ordning for mindre skostativ utenfor leilighetsdører
- Mot Søknadsbasert ordning for mindre skostativ utenfor leilighetsdører

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

1. Beboere kan søke styret om plassering av et skostativ utenfor inngangsdør i oppgangen, hvor det er fysisk plass

2. Forbud om oppbevaring av skotøy i oppganger fortsetter

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kirsten Barrum

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sindre B. Witzøe

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling_2026.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret foreslår at styrets leder representerer borettslaget

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Kirsten Barrum

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ronny Andre Eikeset

Sak 12

Varamedlemmer til styret

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Fosser
- Siren Kristoffersen Bergmann

Sak 13

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Hanne Nesse
- Lasse Mausehund
- Wenche Wangen

Økonomisk status og styring

Styret økte felleskostnadene med 15% fra og med mai 2025 grunnet mange mindre vedlikeholdsoppgaver (VVS, elektro, brannvern), høyere forbruk av strøm med en noe høyere strømpris enn forventet, og en vesentlig økning av forsikringspremien fra Gjensidige.

Etter refinansiering av lån i slutten av 2025, samt reduserte kostnader fra en rekke tiltak (herunder spesielt vannmåler, se eget punkt), planlegger ikke styret å øke felleskostnadene i løpet av 2026. Merk at dette innebærer at årsmøtet ikke fatter vedtak om investeringer som betinger økning av felleskostnadene. Borettslagets nåværende lån er avdragsfritt frem til desember 2026, og styret vil derfor vurdere nivået på felleskostnadene i slutten av 2026 for å sikre at vi har økonomi til å håndtere avdragene når de påløper i 2027 og fremover.

Styret gjennomgår jevnlig hvorvidt faste kostnader kan reduseres, og i slutten av 2025 og begynnelsen av 2026 redusert vi våre faste kostnader gjennom bytte av forsikringsleverandør (fra Gjensidige til Tryg) og bytte av vaktmester (se eget punkt nedenfor).

Borettslaget holder til enhver tid en 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.

Styrets sammesetning

Et styremedlem flyttet fra borettslaget høsten 2025, og valgte samtidig å tre ut av styret. Dette styremedlemmets ansvarsområder ble da fordelt blant styrets gjenværende fem medlemmer, og styret vurderer at arbeidsfordelingen og -belastningen har fungert bra gjennom resten av 2025 og inn i 2026. Styret vurderer selv at fem styremedlemmer er tilstrekkelig for arbeidsoppgavene i vårt borettslag, og vil foreslå for generalforsamlingen våren 2026 at vi fortsetter med dette antallet.

Grøntområder

Vi har kommet godt videre med grønt-arealene både i AØV og GB. Det har blitt luket og sådd og busker har blitt kastet osv. Her gjenstår det fortsatt arbeid som vi skal ta fatt på til våren/sommeren. Vi hadde godt fremmøte i grøntutvalget i fjor (tusen takk til alle) og mange av de samme stiller i 2026 også.

Vår- og høstdugnad

Tradisjonen tro ble det avholdt dugnad ila året både i mai og i slutten av september.
Det var best oppslutning på vår-dugnaden hvor det ble ryddet og luket og feid og plantet blomster til 17 mai. Vårdugnaden ble avsluttet med grilling av pølser og samling på nedre tun. En hyggelig greie hvor vi beboere får tatt oss en prat.

Høstdugnaden besto først og fremst i rydding og felling av trær og containerne ble fort stapp fulle. Det gjenstår litt mer rydding etter fellingen, men dette blir tatt i løpet av dugnaden i 2026.

Vedlikehold, mindre utbedringer og tilsyn

Vannmåler og VVS-arbeid

På GF i fjor ble det vedtatt at styret kunne ta opp lån til å installere vannmålere til hele borettslaget. Rørlegger Sentralen ble hyret inn og i juni 2025 var hele installeringen ferdig. Noe blikkenslagerarbeid ble ferdigstilt etter sommerferien.
Nå betaler borettslaget bare for det vannet som reelt blir brukt. I tillegg betaler vi avgift for selve målerne. Dette har resultert i en betydelig besparelse for borettslagets driftsutgifter.

Varmekabler i trapper og gangveier

Det er varmekabler under asfalterte gangsoner og trapper i borettslaget. Varmekablene i gangsonene i Grindbakken er gamle og modne for utskifting. M-tek utbedret sist høst mange steder og kom med en rapport som anbefalte utskifting av alle varmekablene. Det oppstår stadig feil også etter reparert og det gis ikke garanti på reparasjoner. Styret har bedt om tilbud på utbedring av varmekablene fra flere firmaer. Planen er at jobben med utbedring skal gjøres i løpet av sommeren.

I gangveien til garasjen under Arnulf Øverlands vei 11 ble termostaten byttet. Termosten ble justert i vinter. Varmekablene der er 7 år gamle og skal ikke byttes. Styringen av varmekablene i trappen Arnulf Øverlands vei er holdt under oppsyn i vinter og det er gjort justeringer på termostaten. Etter dette har varmekablene med noen få unntak fungert bra i dette området.

Vaktmester

Gjennom 2025 hadde styret kontinuerlig dialog med 1HH (daværende vaktmester) for å forbedre kvaliteten på tjenestene levert, da styret generelt sett ikke var fornøyd med hva 1HH leverte. Da styret ikke opplevde at 1HH gjennomførte permanente tiltak som økte kvaliteten, bestemte styret seg for å utforske alternativer som kunne gi oss bedre kvalitet & service for tilsvarende kostnad.

Denne prosessen resulterte med at fra og med 1.mars 2026 vil kontrakten 1HH avsluttes, og to nye selskaper overtar: Facilitec vil levere de generelle vaktmestertjenestene, mens Lien Trepleie & Utemiljø vil foreta snøbrøyting/strøing og gressklipping/beskjæring. Kostnaden for de to nye leverandørene er noe lavere sammenlignet med 1HH, og de nye avtalene gir oss mer omfattende service i uteområdene (beskjæring, luking og klipping) målt mot hva 1HH har levert. Pris, omfang av tjenester, og mangelfull kvalitet på det vi fikk levert (spesielt måling/strøing og klipping), var grunnene til at styret valgte å bytte ut 1HH.

Brannvern

Ved starten av 2025 byttet vi samtlige brannslukningsapparater i borettslaget, herunder apparater i oppganger, kjellerganger og garasjene.

Årlig oppfølgning av brannvern i borettslaget ble gjennomført av Norsk Brannvern (ekstern leverandør) gjennom flere dager i desember 2025 for å sikre at flest mulige andeler fikk besøk; 100 av 106 andeler (94%) ble besøkt, noe som er vesentlig høyere enn tidligere år.

Men, som tidligere år observerte Norsk Brannvern at det sto gjenstander i oppgangene som kan medføre begrenset fremkommelighet i en nødsituasjon, og at ikke alle leilighetene hadde tilstrekkelig antall sertifiserte og fungerende røykvarslere.

Brannvern er vårt felles ansvar, og styret ber derfor alle beboere om å bidra til etterlevelse av disse to punktene.

I løpet av 2026 planlegger styret å installere lys og/eller skilt som gir bedre oversikt over rømningsveier i en nødsituasjon, og vi vil også utforske hvorvidt brannsikkerheten kan økes ved å installere brannstiger/tau på noen deler av blokkene.

Ladeanlegg for elbiler

Gjennom 2025 har ladeanlegget fungert relativt stabilt, men det har vært tilfeller av nedetid grunnet bytte av slitedeler i felles infrastruktur. Styret vil i begynnelsen av 2026 vurdere tiltak som øker stabiliteten i anlegget, herunder spesielt periodiske gjennomganger av servicepartner for å avdekke & korrigere feil før de oppstår.

Dekklager

På grunn av innbruddet i dekklager på sensommeren, vurderer styret å avvikle dette. Det er ikke mange sett med dekk der nå og vi vurderer alternativ bruk.
Et innspill til ny bruk av dette området er sykkelparkering. Dette fordi det er veldig mangel på parkering for sykler i GB2-4. De har for få plasser. Skyvedører og hvordan de låses må oppgraderes i så fall. Dette letter også bruk av elsykkel da en slipper trapper.

Nøkler
For en tid tilbake ble det i all hast byttet lås-sylindre i inngang AØ1 og kjellerdør AØ5 på grunn av nøkler på avveie som gjorde at beboere ble utrygge. Siden dette ble ønsket gjort hurtig den gangen, ble det ikke tid til å bestille opp sylindre for vårt faste sikkerhetssystem.

På tampen av 2025 ble det satt i gang prosessen med utskifting av de aktuelle låssylindrene. Etter en del eposter frem og tilbake for å få riktig sylindre med riktig ny koding for nøkkel som er på avveie så skal dette være ferdig installert innen starten av mars 2026.

Lys

Det ble ikke gjort store endringer eller utskiftninger av lysarmatur i 2025, men planer fremover for 2026 er utskifting til Led-armatur i de to gatelysene på innkjøringen til AØ1 da den ene har gått og den andre er knust. De er borettslagets eiendom.

Det vil også fremover bli tatt en vurdering på utskifting til led-lys i alle oppganger der noe av armaturer har innebygd batteri så de fortsatt lyser ved brann/strømbrudd.
Alle armatur som byttes til led vi fortrinnsvis være av en varm/varmhvit type med så god fargegjengivelse som mulig sett i forhold til kostnad.

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950441917, KLIENTNR. 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 fratrukket 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**368 105**	**1 514 492**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-587 777	-1 196 774
Tilbakeføring av avskrivning	14	44 598	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-222 991
Tillegg for nye langsiktige lån	16	120 689 413	0
Økning annen langsiktig gjeld	16	0	59 672 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-119 944 000	-59 672 000
Innsk. øremerk. bankkto		-58	-3 912
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	277 291
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**202 176**	**-1 146 386**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**570 281**	**368 106**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 409 247	727 209
Kortsiktig gjeld		-838 966	-359 103
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**570 281**	**368 106**

Document ID 09222115557575631592

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950441917, KLIENTNR. 559

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 097 161	6 186 759	6 950 092	7 581 560
Ladeinntekter elbil		33 985	0	0	100 000
Andre inntekter	3	28 782	172 583	25 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 159 928**	**6 359 342**	**6 975 092**	**7 681 560**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 643	-108 788	-108 360	-35 782
Styrehonorar	5	-195 000	-195 000	-195 000	-203 077
Avskrivninger	14	-44 598	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-3 594	-10 250	-10 000	-6 194
Forretningsførerhonorar		-156 785	-150 755	-161 000	-163 055
Konsulenthonorar		-17 971	-34 571	-10 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-1 112 517	-460 131	-175 000	-544 720
Forsikringer		-525 757	-459 553	-534 000	-472 745
Kommunale avgifter	8	-1 082 310	-1 311 079	-1 408 000	-1 377 806
Energi/fyring	9	-574 180	-576 299	-680 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-268 356	-268 356	-458 000	-268 356
Andre driftskostnader	10	-659 179	-738 758	-849 000	-484 709
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 693 890**	**-4 313 540**	**-4 588 360**	**-4 062 444**
DRIFTSRESULTAT		**2 466 038**	**2 045 802**	**2 386 732**	**3 619 116**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 662	83 003	0	12 000
Finanskostnader	12	-3 111 477	-3 325 579	-3 300 000	-2 840 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 053 815**	**-3 242 576**	**-3 300 000**	**-2 828 000**
ÅRSRESULTAT		**-587 777**	**-1 196 774**	**-913 268**	**791 116**
Overføringer:					
Udekket tap:		-587 777	-1 196 774		

Document ID 09222115557575631592

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950441917, KLIENTNR. 559

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 130 881	49 130 881
Tomt		1 069 119	1 069 119
Andre varige driftsmidler	14	178 394	222 992
Øremerkede bankinnskudd		33 447	26 501
SUM ANLEGGSMIDLER		**50 411 841**	**50 449 493**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 210	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	128 688
Driftskonto OBOS-banken		647 007	174 860
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 500	0
Innestående i andre banker		0	1
Sparekonto OBOS-banken		758 530	423 660
SUM OMLØPSMIDLER		**1 409 247**	**727 209**
SUM EIENDELER		**51 821 088**	**51 176 701**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Udekket tap	15	-31 912 144	-31 324 367
SUM EGENKAPITAL		**-31 901 544**	**-31 313 767**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	60 417 413	59 672 000
Borettsinnskudd	17	22 440 800	22 440 800
Annen langsiktig gjeld		25 453	18 565
SUM LANGSIKTIG GJELD		**82 883 666**	**82 131 365**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		832 489	331 061
Skyldige offentlige avgifter	18	3 609	1 249
Påløpte renter		0	17 935
Annen kortsiktig gjeld	19	2 867	8 859
SUM KORTSIKTIG GJELD		**838 966**	**359 103**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**51 821 088**	**51 176 701**

Document ID 09222115557575631592

Pantstillelse	20	83 440 800	82 440 800
Garantiansvar		0	470 770

Oslo, 16.04.2026
Styret i Måltrostskogen Borettslag

Haakon Martinsen	Kirsten Hilde Barrum	Ronny Andre Eikeset
Tore Solheim	Karl Morten Busk	

Document ID 09222115557575631592

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	26 200
Eiendomsskatt	57 992
Avregning strøm el-bil Q4 2024	62 877
Felleskostnader	6 950 092
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 097 161**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning strøm el-bil	2 281
Miljøtiltak	26 501
SUM ANDRE INNTEKTER	**28 782**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 050
Påløpte feriepenger	-2 867
Arbeidsgiveravgift	-30 726
SUM PERSONALKOSTNADER	**-53 643**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Document ID 09222115557575631592

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-195 000
SUM STYREHONORAR	**-195 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-3 594
SUM REVISJONSHONORAR	**-3 594**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-361 039
Drift/vedlikehold VVS	-465 542
Drift/vedlikehold elektro	-111 270
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 824
Drift/vedlikehold brannsikring	-126 611
Kostnader dugnader	-2 230
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 112 517**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-57 974
Vann- og avløpsgebyr	-615 938
Renovasjonsgebyr	-408 398
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 082 310**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-574 180
SUM ENERGI / FYRING	**-574 180**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-28 106
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 750
Vaktmestertjenester	-264 151
Renhold ved firmaer	-212 366
Snørydding	-92 816
Andre driftskostnader	-27 536
Andre kontorkostnader	-1 896
Kontingenter	-21 200
Bank- og kortgebyr	-2 987
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-4 373

Document ID 09222115557575631592

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-659 179**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 402
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 588
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	22
Kundeutbytte Gjensidige	47 650
SUM FINANSINNTEKTER	**57 662**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 678 048
Pantegjeldsrenter	-857 517
Pantegjeldsrenter	-575 912
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 111 477**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	49 130 881
SUM BYGNINGER	**49 130 881**

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	-44 597	
		178 394
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**178 394**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-44 597**

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

OBOS-Banken 1
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Refinansiert lån med avdragsfrihet

Document ID 09222115557575631592

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 27 år		
Opprinnelig 2024	-59 672 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	59 672 000	
		0
OBOS-Banken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Refinansiert lån med avdragsfrihet		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,18 %. Løpetiden er 27 år		
Opprinnelig 2025	-60 272 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	60 272 000	
		0
Nordea Bank Abp, Filial I Norge		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,70 %. Løpetiden er 26 år., avdragsfritt frem til 01.09.26		
Opprinnelig 2025	-60 417 413	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-60 417 413
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-60 417 413**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet 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 100 kroner.

Leilighetsnr	Nordea Bank Abp, Filial I Norge Første avdrag: 30.12.2026
Potensiell endring i felleskostn. fra: 01.12.2026	
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	900
1002, 1003, 1005, 1008, 1009, 1011	1 000
1014, 1015, 1018, 1019, 1021, 1024	1 000
1025, 1027, 3003, 3004, 3005, 3006	1 000
3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012	1 000
3013, 3014, 3015, 3016, 3019, 3020	1 000
3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026	1 000

Document ID 09222115557575631592

101, 107, 116, 117, 128, 1001	1 100
1004, 1006, 1007, 1010, 1012, 1013	1 100
1016, 1017, 1020, 1022, 1023, 1026	1 100
1028, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005	1 200
2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011	1 200
2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017	1 200
2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023	1 200
2024, 2025, 2026	1 200

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 109
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 609**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-2 867
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 867**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 440 800
Pantelån	60 417 413
TOTALT	**82 858 213**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Document ID 09222115557575631592

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Måltrostskogen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Måltrostskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 uavhengighetsstandarder) 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: U7CJJ-AETP3-34CO6-DWL9-UDAP0-QTY4J

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: U7CJJ-AETP3-34CO6-DWL9-UDAP0-QTY4J

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-28 20:19:23 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: U7CJJ-AETP3-34CO6-DVVL9-UDAP0-QTY4J

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Valgkomiteen

Måltrostskogen brl, 13.04.2026

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:

Lasse Mausehund	Arnulf Øverlands vei 1
Hanne Nesse	Arnulf Øverlands vei 1
Wenche Wangen	Grindbakken 14

Følgende tillitsvalgte står på valg:

a) Valg av leder for 2 år

b) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:

Leder	Haakon Martinsen	Grindbakken 14
Styremedlem	Kirsten Barrum	Arnulf Øverlands vei 5

c) Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem	Øyvind Fykse Engelschøin	Grindbakken 16
Varamedlem	Oscar Hansson	Arnulf Øverlands vei 5

d) Valg av 1 delegert med vara til OBOS1 generalforsamling for 1 år

e) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

Siden forrige generalforsamling **har** borettslagets tillitsvalgte **vært**:

STYRET:

Leder	Haakon Martinsen	Grindbakken 14
Nestleder	Karl Morten Busk	Grindbakken 16
Styremedlem	Tore Solheim	Grindbakken 8
Styremedlem	Kirsten Barrum	Arnulf Øverlands vei 5
Styremedlem	Ronny Andre Eikeset	Arnulf Øverlands vei 3
Varamedlem	Øyvind Fykse Engelschøin	Grindbakken 16
Varamedlem	Oscar Hansson	Arnulf Øverlands vei 5

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	Haakon Martinsen	Grindbakken 14
Varadelegert	Ronny Andre Eikeset	Arnulf Øverlands vei 3

VALGKOMITEEN

Lasse Mausehund	Arnulf Øverlands vei 1
Hanne Nesse	Arnulf Øverlands vei 1
Wenche Wangen	Grindbakken 14

0559 Måltrostskogen borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Kirsten Barrum Adresse: Arnulf Øverlands vei 5

B. Styremedlemmer som **ikke** er på valg:

Navn: Ronny Andre Eikeset Adresse: Arnulf Øverlands vei 3
Navn: Tore Solheim Adresse: Grindbakken 8
Navn: Karl Morten Busk Adresse: Grindbakken 16

__Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Sindre B. Witzøe Adresse: Grindbakken 14

C. Som varamedlemmer foreslås:

Navn: Per Fosser Adresse: Arnulf Øverlands vei 11

Navn: Siren Kristoffersen Bergmann Adresse: Arnulf Øverlands vei 5

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Kirsten Barrum Adresse: Arnulf Øverlands vei 5

__Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ronny Andre Eikeset Adresse: Arnulf Øverlands vei 3

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Lasse Mausehund Adresse: Arnulf Øverlands vei 1
Navn: Hanne Nesse Adresse: Arnulf Øverlands vei 1
Navn: Wenche Wangen Adresse: Grindbakken 14

Dato…..13.04.2026 I valgkomiteen for Måltrostskogen borettslag

……Lasse Mausehund…….….Wenche Wangen……Hanne Nesse…….

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.05.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim